

Torsbuåsen 34



Velkommen til

Torsbuåsen 34



Salgsoppgaven produsert 21. mars 2025

Torsbuåsen

Innholdsrik enebolig - innredet med leilighet i kjeller - frittstående garasje med isolert hobbyrom - sentrumsnært

Prisantydning	3 490 000,-
Omkostninger	88 600,-
Totalpris	3 578 600,-
BRA-i	188 kvm
Totalt BRA	236 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1982

Megler	Even Guttormsen
Telefon	404 08 024
E-post	e.guttormsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Innholdsrik enebolig som ligger i på en solrik tomt i et barnevennlig område. Eiendommen har fine uteområder. Stor, inngjerdet terrasse hvor det er sol fra tidlig morgen til kveld. I tillegg er det utepeis og sommerstue med glass og skyvedør. Eiendommen ligger fint til i et rolig område i blindvei med lite gjennomgangstrafikk. Fra boligen er det kort vei til Arendal sentrum. I Torsbudalen er det gode bussforbindelser. Uteområdene ligger vestvendt med rikelig med sol hele dagen til sent på kvelden på sommertid.

- Kort vei til butikk
- Barnehage rett i nærheten
- Kort vei til skole
- Turområder i umiddelbar nærhet
- Innredet leilighet i kjeller med gode leieinntekter
- Boligen ligger i blindvei
- To nyere kjøkken
- Vestvendte uteareal

Arealer og innhold

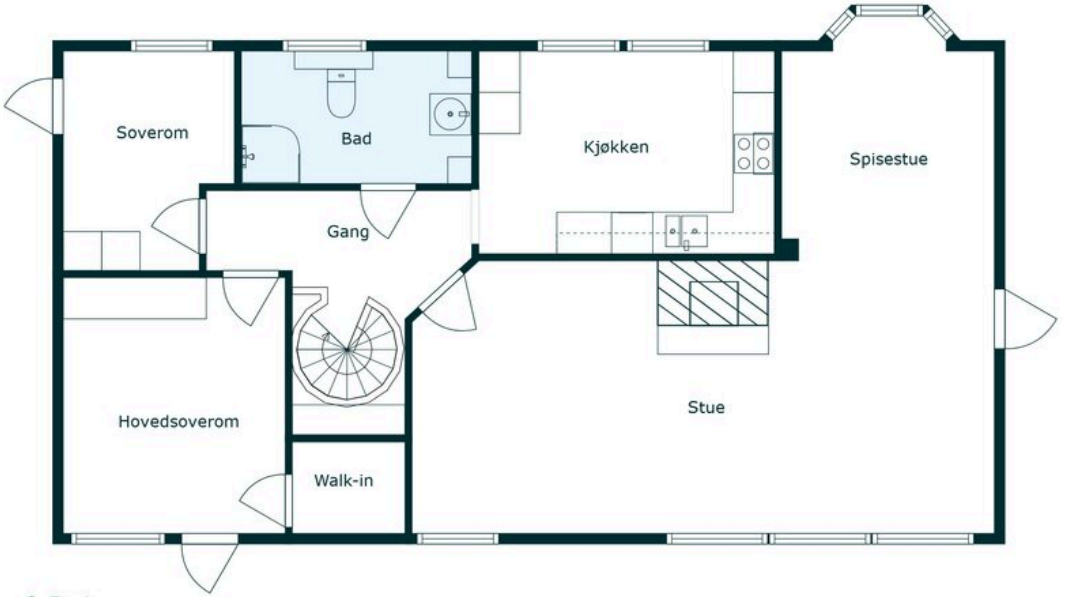
BRA-i:	188 kvm
BRA-e:	48 kvm
Totalt BRA:	236 kvm
TBA:	163 kvm

Beskrivelse

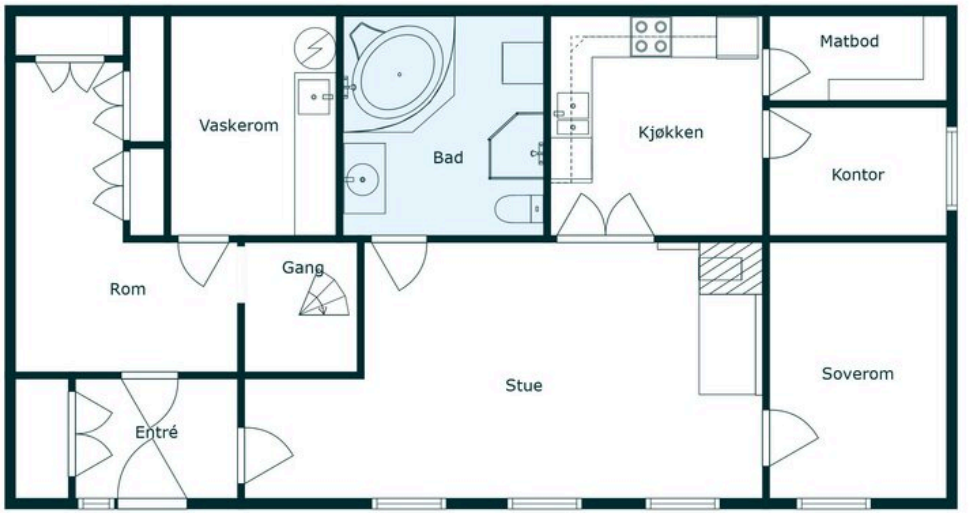
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 89 kvm. Hjemmekontor (ikke lysforhold), soverom, bad/vaskerom, vindfang, gang, trapperom, vaskerom, bod, stue og kjøkken
BRA-e: 7 kvm. Bod
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 73 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Gang, soverom, kjøkken, bad, stue og bod
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 90 kvm. Terrasse

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 38 kvm. Garasje og bod
Total BRA: 38 kvm.


Soverom
Bad
Kjøkken
Spisestue
Gang
Hovedsoverom
Walk-in
Stue

2. Etasje


Vaskerom
Bad
Kjøkken
Matbod
Kontor
Gang
Rom
Stue
Soverom
Entré



















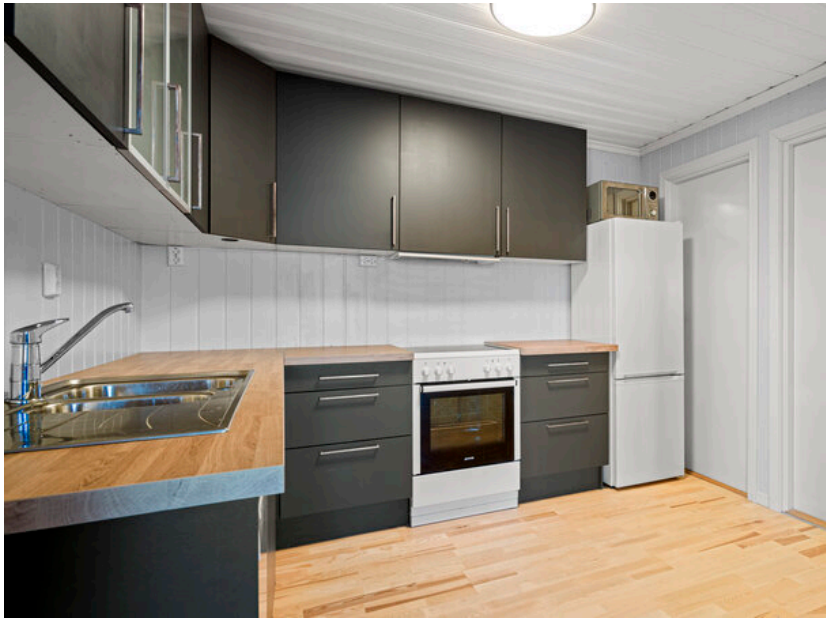




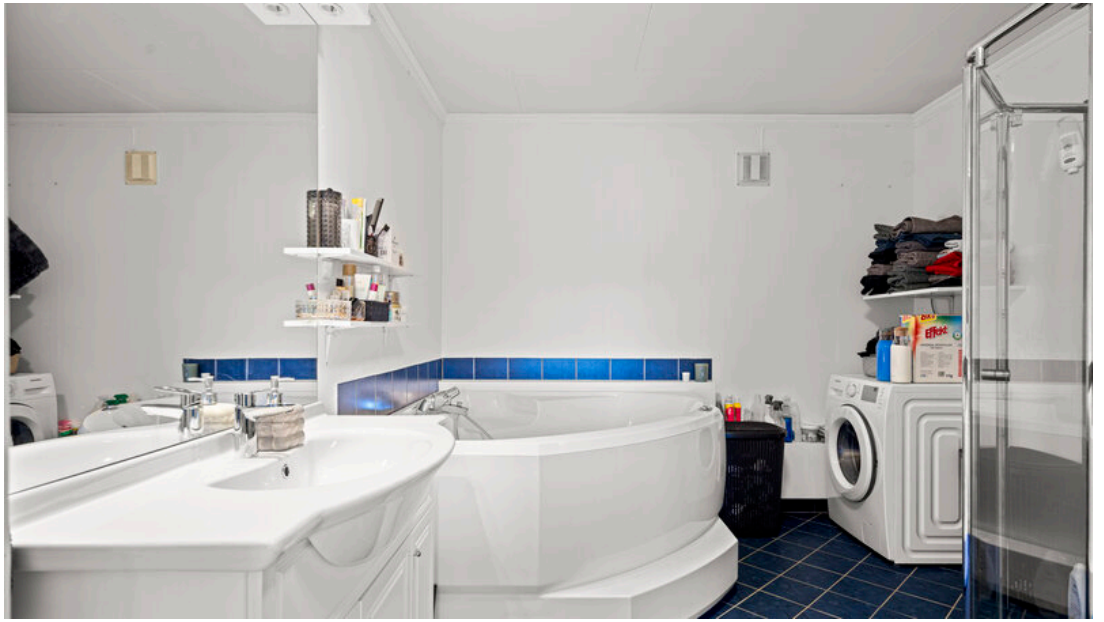




















Informasjon

Torsbuåsen 34

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0027/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
Gnr 506, bnr 198 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selger
Sven Henrik Gjøseid

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
107 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 578 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 597 800,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1982

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 188 kvm
BRA-e: 48 kvm
Totalt BRA: 236 kvm
TBA: 73 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 89 kvm. Hjemmekontor (ikke lysforhold), soverom, bad/vaskerom, vindfang, gang, trapperom, vaskerom, bod, stue og kjøkken
BRA-e: 7 kvm. Bod
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 73 kvm. Terrasse

1. etasje:

BRA-i: 99 kvm. Gang, soverom, kjøkken, bad, stue og bod
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 90 kvm. Terrasse

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 38 kvm. Garasje og bod
Total BRA: 38 kvm.

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

Utvendig boder er ikke tatt med i totalarealet (eldre)
Underetasje BRA S-rom: 7 m2
1. etasje BRA S-rom: 3

Garasje
I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.

Innhold

Underetasje: Hjemmekontor (ikke lysforhold), soverom, bad/vaskerom, vindfang, gang, trapperom, vaskerom, bod, stue og kjøkken
1 etasje: Gang, soverom, kjøkken, bad, stue og bod

Standard

Underetasje

Vindfang
Lyst og innbydende vindfang med praktisk garderobeløsning – perfekt for oppbevaring av yttertøy og sko.

Gang
Praktisk gang med god plass til garderobeløsninger og oppbevaring.

Vaskerom
Funksjonelt vaskerom med fliser på gulv og en kombinasjon av panel og mur på veggene.
Her finner du en praktisk utslagsvask nedfelt i benkeplate, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.
Naturlig ventilasjon sikrer et godt inneklima.

Bad
Lyst og innbydende bad med en kombinasjon av tapetserte plater og fliser på veggene, samt flislagt gulv.
Badet er utstyrt med badekar, dusjnisje, vegghengt toalett og en stilren innredning med nedfelt servant.
Det er også opplegg for vaskemaskin, og mekanisk avtrekk sørger for god luftkvalitet.

Stue
Trivelig og romslig stue med direkte inngang fra gangen.
En koselig peis gir varme og skaper en lun atmosfære.
Doble dører kan åpnes inn til kjøkkenet, noe som gir en luftig og sosial romløsning.

Kjøkken
Moderne og stilrent kjøkken med glatte fronter og en solid laminat benkeplate.
Det er plass til kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator.
Fra kjøkkenet er det adkomst til en praktisk matbod og et eget kontor.

Kontor
Fleksibelt rom som kan brukes som hjemmekontor eller hobbyrom.

Soverom
Det er ett soverom i underetasjen, med inngang fra stuen.

Trapperom
Lys og innbydende gang med trapp opp til hovedetasjen.

1. etasje

Gang
Luftig gang med spiraltrapp som binder etasjene sammen.

Soverom
Det er to soverom i denne etasjen.
Hovedsoverommet har garderobeskap med elegante glassfronter og utgang til veranda.
Det er god plass til dobbeltseng og ekstra oppbevaring.
Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Kjøkken
Lyst og stilfullt kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Mellom over- og underskap er det en dekorativ flislagt vegg.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator.
Her er det også plass til spisebord, perfekt for hyggelige måltider.

Stue
Romslig og innbydende stue med plass til både spisegruppe, sofagruppe og TV-møbler.
Den store peisen gir varme og en behagelig atmosfære.
Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse med delvis overbygg og en koselig utepeis.
Fra stuen kan man nyte flott utsikt over Longumvannet.

Bad
Lekkert bad med lyse fliser på vegger og gulv, samt behagelige varmekabler.
Badet har en stilren innredning med servant, speil, vegghengt toalett, dusjkabinett og mekanisk avtrekk.
Det er også opplegg for vaskemaskin.

Bod
Praktisk bod som i dag brukes som garderobe.

Diverse

Taktekking med betongtakstein
Takrenner og nedløp i plast
Elementpipe med ildsted
Naturlig ventilasjon
Ca. 200 liters varmtvannstank, som er tilknyttet både hovedboligen og hybelen
Luft-til-luft varmepumpe

En romslig og innholdsrik bolig med gode løsninger og flotte uteplasser!

Parkering

I egen garasje og på egen tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. juni 2022
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: 1252590
Forsikret i: IF

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AA Service, rør og avløp til kjøkken i utleiedel, gikk gjennom badet i kjeller. Kun 1 varmtvannsbereder, leietaker har i dag varmtvann inkludert. (Kurs til utleiedel ligger klart på vaskerom for oppkobling av ekstra bereder.)
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringskap til utleiedel. Richard Andersen AS
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: Feilkoblet stikkledninger fra byggeår utbedret etter pålegg fra kommune.
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
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: Utleiedel, satt inn kjøkken og endret trapp.

Feil og mangler
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Feil på avløp fra byggeår, rettet opp
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja
Beskriv: Kaffemaskin på kjøkken fungerer ikke. Varmepumpe er gammel, innedel kan ikke vinkles automatisk. Tapet fast i dag.
Lekker i taket i sommerstue. Dårlige takrenner, lekker i flere skjøter. Flere bord utvendig som må byttes. Dør til veranda kan være noe trå til tider. Noen løse beleggningsstein rundt hus og i trapp

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? Nei
Eventuell kommentar: Ikke søknadspliktig
26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen? Ja
Beskriv: Tidligere pålegg om utbedring av stikkledninger, dette er utbedret og sak avsluttet hos kommunen. Meldt inn som ulovlig leilighet, kommune avsluttet sak da dette ikke var søknadspliktig.
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
Eventuell kommentar: Kjempeflott nabolag med hyggelige naboer.

Bygningssakkyndig

His Bygg AS

Byggemåte

Enebolig

Utvendig
Taktekking,TG2

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

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

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

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.
- Synlige skjevheter i takrenner der utbyttinger er påregnelig. Synlig skader.

Tiltak
- Nye renner og nedløp må monteres

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

Vurdering av avvik:

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

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon,TG2

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

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

Tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Valmet takkonstruksjon

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Raftepappen mangler avstandsklips og struper luftingen ute i takfot. Noe misfarginger ute på sutaksplater som relateres til kondensproblemaikk.

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

Vinduer,TG2
Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer, vurderes å være i normal stand. Vinduer består av åpningsvinduer og fastkarmsvinduer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Fuktskader på dører der delaminering er oppstått.

Tiltak
- Skadede dører må erstattes med nye.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3
Veranda oppført med treverk,

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Lekker fra veranda ned i enkelt oppført glass sommerstue. Fjerning av konstruksjonen da denne vil være vanskelig å få tett slik den er konstruert anbefales

Tiltak
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendige trapper,TG3
Tretrapp, murtrapp.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Løsnet belegningsstein,

Tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater,TG2
Det er utført visuell befaring av innvendige overflater. Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Påregnlig bruksslitasje, opphengsskader.

Tiltak
- Andre tiltak:

- Grad av oppgraderinger må vurderes individuelt.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser. Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Radon,TG2

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

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

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

Pipe og ildsted,TG2
Elementpipe med ildsted. Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rom Under Terreng,TG2
Rom under terreng med utforet vegger. Utvendig grunnmur er ikke utvendig isolert eller synlig fuktsikret og konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Det er utført hullborring på en plass der høyere fuktverdier/relativ luftfuktighet ble registrert. Punktet gjelder hele konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Ved måling av relativ luftfuktighet ble det registrert noe høyere verdier men akseptabelt. Kan være spor etter muggdannelser på bygningsdeler som er utsatt for høyere fukt deler av året. Relativ fuktighet er den vanndampmengden et luftvolum inneholder ved en viss temperatur, i prosent av hva luftvolumet maksimalt kan inneholde ved samme temperatur. Relativ fuktighet brukes også om fuktinnholdet i porene i et materiale.

Tiltak
- Andre tiltak:
- Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanndamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning. Fukt i tilfarergolv kommer vanligvis nedenfra. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen. Svært mange fuktproblemer i kjellerytterveggger kan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.

Innvendige trapper,TG2
Spiraltrapp.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Tiltak
- Andre tiltak:
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Trappen vurderes å ikke være forskriftsmessig utformet med hensyn til forskrifter både byggeår og dagens forskrift. Utbytting til forskrift og person sikkerhetsmessig trapp må vurderes.

Innvendige dører,TG2
Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

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

Tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Våtrom

Underetasje > Bad/vaskerom
Overflater vegger og himling,TG2
Plater med tapet, fliser på vegger.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Fliser er festet på sponplater og ikke egnet materiale å feste fliser på.

Tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Underetasje > Bad/vaskerom
Overflater Gulv,TG3
Flislagt gulv. Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Vær oppmerksom ved bruk. Gulvet må bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Underetasje > Bad/vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG3
Plastsluk. Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.
- Forskjellige slukforlengere brukt, rust og ikke synlig slukmembran klemt til klemring eller bruk av membran i det hele tatt.

Tiltak
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Sluket må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Underetasje > Bad/vaskerom
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Badekar, toalett, dusjnisje, vask med innredning.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tiltak
- Andre tiltak:
- Krakkeleringer i overflater, ikke synlige gjennomgående lekkasjer.

Underetasje > Vaskerom
Overflater vegger og himling,TG2
Panel på vegger.

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

Tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Underetasje > Vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Underetasje > Vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Plastsluk Synlig belegg ved terskel med oppkant.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Underetasje > Vaskerom
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Utslagsvask nedfelt i plate, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på innredning.

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Underetasje > Vaskerom
Ventilasjon,TG2
Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tiltak
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

1. etasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Fliser på vegger.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Svertesopp er registrert
- Noe mangler på fuge men om dette er fra manglende fuging eller har sprukket løst er vanskelig å se.

Tiltak
- Overflater må rengjøres.

1. etasje > Bad
Overflater Gulv,TG3
Flislagt gulv. Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

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

Tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. etasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG3
Plastasluk, synlig noe membran men løs klemring.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Klemringen er løs, ukjent om det er utført membraner i underliggende konstruksjon da dokumentasjon ikke er fremlagt. Synlig noe membran smørt ned i sluket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. etasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er anlagt spotter på innbygningstoalettet og anbefaler gjennomgang med elektriker da plassering er i våtsone.

Tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1. etasje > Bad
Ventilasjon,TG2
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- ulyd fra vifte

Tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Vurderes lageret som lager lyd, utbytting vil være påregnelig innen rimelig tid.
Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2Kobberrør og plast rør i rør.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rør i rør er ikke anlagt i vannskap med avrenning til sluk.

Tiltak
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Avløpsrør,TG2
Avløpsrør av plast som er synlig. Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Synlig limt isammen avløpsrør som ikke vil være utført av rørlegger.

Tiltak
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Ventilasjon,TG2
Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Motorenheten i loftsetasjen anbefales å byttes ut og sette igang et avtrekkssystem. Det er kompensert med selvstendig mekanisk ventilasjon fra bad.

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

Varmesentral,TG2
Varmepumpe

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tiltak
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank,TG2
Ca. 200 liters varmtvannstank som er forbundet med både hybelen og boligen. Eier opplyser om det er lagt opp strøm til to seperate.

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

Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg,TG2
Sikringsskap med automatsikringer

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

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar: Usikker på dato

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent
Kommentar: Til min viten

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

Kommentar: På arbeid utført i utleiedel Nytt sikringsskap til utleiedel i kjeller

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

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

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

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

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

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

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

16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja
Kommentar: Det er fremlagt dokumentasjon på utført arbeider med sikrinsskap i utleiedel. Manglende dokumentasjon på eldre del av anlegget.

Branntekniske forhold,TG3
Røykvarslere ihenhold til forskriftskrav med minst byggeforeskrift 1985 Anbefales brannslukningsapparat i hver etasje. Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

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

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

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

20.Er det skader på røykvarslere? Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand. Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tiltak
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

- Andre tiltak:
- Anbefaler generelt å benytte drenerende masser under hele bygningen og ved tilbakefylling mot yttervegger under terreng. Drenerende masser sikrer at vann som finner veien ned i grunnen, ledes til et lavere nivå enn bygningskonstruksjonene og enten forsvinner videre ned i grunnen eller ledes bort i drensledningene. Dermed unngår man vanntrykk inn mot veggen. Drenerende masser må beskyttes med fiberduk mot inntrenging av finpartikler fra byggegrunnen og de øvrige gjenfyllingsmassene. Vegger mot terreng skal utformes fuktsikre. Fuktsikre betyr i denne sammenhengen at veggen må ha et kapillærbrytende og vannavvisende sjikt på utvendig side som sikrer at vann som dreneres ned i massene på utsiden av veggen, ikke kan trenge inn til veggen. Utvendig isolering av veggen og god lufttetthet er også viktig med hensyn til veggens fuktsikkerhet.

Grunnmur og fundamenter,TG2
Grunnmuren er oppført med betong fra byggeår. Utført visuell undersøkelse av grunnmur som er synlig for befaring. Utforet grunnmur under terreng har ukjent tilstand.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Riss og sprekker oppstår når betongen utsettes for en strekkbelastning som er større enn strekkapasiteten. Riss og sprekker kan føre til at nedbrytende stoffer som karbondioksid, klorider, kjemikalier og vann lettere trenger inn i betongen. Disse stoffene bidrar til en akselererende nedbrytning. I tillegg kan de føre til lekkasje av gasser og væsker gjennom betongtverrsnittet.

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer,TG3
Lettklinker blokker.

Vurdering av avvik:
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Terrengforhold,TG3
Kupert terreng rundt bolig

Vurdering av avvik:
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Bulkete belegningsstein utvendig som relateres til sviktende fundamentering.
Utbedring av terrengforhold utføres normalt ved re drenering rundt boligen som anbefales.

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2
I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.

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

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

Enebolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
1. etasje der soverom brukes som inngang. Vegg er satt opp for trappegang og bod i bakkant av trapperommet. Underetasje kjøkken er anlagt i opprinnelig hobbyrom Badstue tilstøtende bad er ikke bygd i henhold til opprinnelig planløsning. Utvidet/flyttet vaskerom ut i opprinnelig sportsbod Kontor er anlagt i opprinnelig garderobe.

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

Mangler på lysforhold kontor.

Garasje
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Garasjen er delt opp med bod i bakkant som ikke fremkommer av bygningstegninger.

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

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

Garasje
Standard : Enkel standard
Vedlikehold : Videre vedlikehold og oppgraderinger anbefales.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Det 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.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Elektrisk og ved. Det er installert varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk

Det foreligger ingen informasjon fra selger om dagens strømforbruk.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 339,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Eiendomsskatt

Kr 5 594,- pr. 01.01.2025

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 996 940,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 987 758,- 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

IF

Polisenr: 1252590

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 528 kvm (Eiertomt)

Eiet tomt.

Adkomst

Fra Arendal sentrum mot lyskrysset i Langsæ. Følg veien rett frem til Molandsveien. Etter å ha passert tidligere bensinstasjon på høyre side, ta opp til venstre mot Torsbuåsen. Følg veien rett frem til Torsbuåsen 34. Eiendommen ligger på høyre side av veien. 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

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger fint til i et barnevennelig område i blindvei med lite gjennomgangstrafikk på Torsbuåsen – et av Arendals mest ettertraktede boligområder! Dette flotte nabolaget kombinerer naturskjønne omgivelser med nærhet til både byliv og rekreasjon. Torsbuåsen er kjent for sitt rolige og trygge miljø, moderne boliger og fantastiske utsiktspunkter. Her bor du med kort vei til skoler, barnehager og butikker – perfekt for deg som ønsker en harmonisk hverdag i naturskjønne omgivelser.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass Steinerskolen - linje 110,N110 - ca. 6 minutter i gåavstand fra boligen.

Arendal togstasjon - linje R50 - ca. 7 minutter i kjøreavstand.

Kristiansand Kjevik ca. 51 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager

Barnehager

Lindebakken barnehage (0-5 år) ca. 6 minutter i gåavstand.

Svalestien barnehage (1-5 år) ca. 12 minutter i gåavstand.

Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år) ca. 20 minutter i gåavstand.

Barne- og ungdomsskole
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) ca. 7 minutter i gåavstand.
Moltemyr skole (1-10 kl.) ca. 16 minutter i gåavstand.

Videregående skole
Arendal vgs - Mølleheia ca. 7 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole ca. 8 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole ca. 8 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert, 11.06.1982.

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

Det foreligger ferdigmelding for vann og avløp datert, 07.10.1989.

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

Underetasje:
Tidligere vaskerom er i dag i bruk som gang og garderobe. Sports rommet er i dag i bruk som vaskerom og badstuen er inkludert i badet. Hobbyrommet er i dag i bruk som kjøkken og klær rommet som kontor.

1 etasje:
I hallen er det satt opp vegger rundt trappen. Trappen er endret til spiraltrapp og det er satt opp vegger inn mot stuen.
Disp. rommet, her er det blitt åpnet opp mot trappen.
Arealet bak tidligere trappen er i dag i bruk som walk-in til hovedsoverommet.
Inngangen til kjøkkenet og stuen er skråstilt. Peis området er flyttet litt mot inngangsdøren til stuen og flukter i dag med veggen.

Garasje:
I garasjen er det delt av til bod i bakkant som ikke fremkommer av bygningstegningene.

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 offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Detaljregulering for del av Torsbuåsen, Arendal kommune, varsel om igangsetting av planarbeid - 2014.
Varsel om oppstart av planarbeid og varsel om mindre endringer av

detaljreguleringsplan E 18 Tvedestrand - Arendal ved Råna Bru i Arendal kommune - 2018.
Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser: Plannavn: Torsbuåsen, E18 Tvedestrand - Arendal - Planid: 09062012 - 31,1917r5 - Formål: 1110 - Boligbebyggelse, Områder for boliger m/tilhørende anlegg.
Arealplaner under arbeid: Plannavn: E18 Tvedestrand - Arendal, Råna bru, Torsbuåsen, del av - Planid:: 09062014 - 23,09062018-5.
Kommedelplan - Plannav: E18 Arendal - Tvedestrand - Formål: veg, framt. - Plan id: 09062012-30, er uten bestemmelser.

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:

4203/506/198:
30.11.1981 - Dokumentnr: 9260 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om bebyggelse
Betyr: Skjøte med betingelser.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

17.06.1980 - Dokumentnr: 4440 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:506 Bnr:117

01.01.2020 - Dokumentnr: 906354 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:506 Bnr:198

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.
Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan

besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 overtakelsen.

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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

Offentligrettslig pålegg

Kommunen har opplyst at det foreligger pålegg for vann/avløp for eiendommen. Selger opplyser at dette pålegget er av eldre dato og at det er utbedret. Det har ikke lyktes å få dette bekreftet av kommunen pr i dag.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,5% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 350,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging egentlig 16.900,- kr. 5 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 108 540,- 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. 3 500,-.

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 24. mars 2025

Ansvarlig megler

Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Torsbuåsen 34

Torsbuåsen 34

Nabolaget Sprøkilen/Torsbuåsen - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Steinerskolen i Arendal (1-10 ...	**7 min**
173 elever, 13 klasser	0.6 km
Moltemyr skole (1-10 kl.)	**16 min**
359 elever, 23 klasser	1.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	**7 min**
Arendal videregående skole	**8 min**
880 elever, 30 klasser	3.4 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K E18 Arendal	**16 min**

Offentlig transport

Steinerskolen	**7 min**
Linje 110, N110	0.5 km
Arendal stasjon	**7 min**
Linje R50	2.7 km
Kristiansand Kjevik	**51 min**

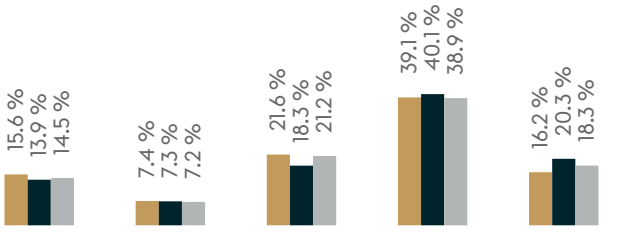
Barnehager

Lindebakken barnehage (0-5 år)	**6 min**
18 barn	0.5 km
Svalestien barnehage (1-5 år)	**12 min**
25 barn	1 km
Furukollen idrettsbarnehage (0...	**20 min**
62 barn	1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Torsbudalen	**6 min**
Meny Harebakken	**15 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sprøkilen/Torsbuåsen	887	407
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Kvalitet på skolene
Bra 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Friggs vei - Nærmiljøanlegg , ...	1 min
Moltemyr skole	15 min
Arendal Sport og Fitnessenter	6 min
Aktiv Trening Arendal	7 min

«Stille og rolig, sentralt i forhold til by, skog og mark»

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 85/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
ARENDAL kommune
gnr. 506, bnr. 198

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 Rapportdato: 20.03.2025 Oppdragsnr.: 20249-1762 Referansenummer: ER2435

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian Edvardsen/His bygg AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
Gnr 506 - Bnr 198
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1982 med frittstående garasje
Taktekking med sementtakstein, noe strupet lufting ute ved takfot ved besiktelse i takkonstruksjon, forbedret tetting rundt luftlyre anbefales. Mer enn halvparten forventet levetid på primærtekking, manglende snøfangere og plasttakrenner anbefales utbyttet pga. skjevheter, skader.
Stående bordkledning med råteskader stedvis rundt boligen.
Det er ikke utvendig isolering, fuktsikring av grunnmur, noe høyere relativ luftfuktighet ved hullborring i utforet vegg.
Vinduer og dører med punkteringer skader, utbyttinger må påregnes innen rimelig tid.
Terrasser, verandaer der utettheter registrert i tettet balkong og må utbedres i sin helhet. Råteskader i rekkverk registrert og skjevheter.
Utvendig trapper med mangler på rekkverk, løse sementbelegningsstein og oppgraderingsbehov.
Innvendige overflater med påregnelig brukslitasje og forskjellige fagmessige utførelser på overflater. Grad av oppgraderinger må vurderes individuelt og etter den enkeltes behov.
Våtrom med mangler på fallforhold, våtsoner. Alder og mangler etter dagens krav og bruk tilsier våtrommene burde oppgraderes/renoveres innen rimelig tid slik at ikke skader oppstår ved bruk.
Ventilering i boligen anbefales oppgradert med ventiler i vegger og utbedring av avtrekksvifte på loft.

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

Se forøvrig punkter nedenfor.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

1. etasje der soverom brukes som inngang.
Vegg er satt opp for trappegang og bod i bakkant av trapperommet.

Underetasje
kjøkken er anlagt i opprinnelig hobbyrom
Badstue tilstøtende bad er ikke bygd i henhold til opprinnelig planløsning.
Utvidet/flyttet vaskerom ut i opprinnelig sportsbod
Kontor er anlagt i opprinnelig garderobe.

Garasje

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

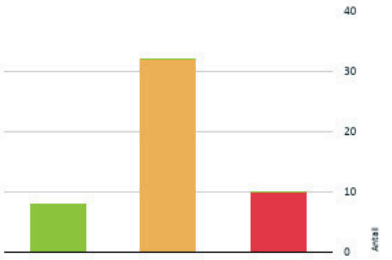
Garasjen er delt opp med bod i bakkant som ikke fremkommer av bygningstegninger.

Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
Gnr 506 - Bnr 198
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

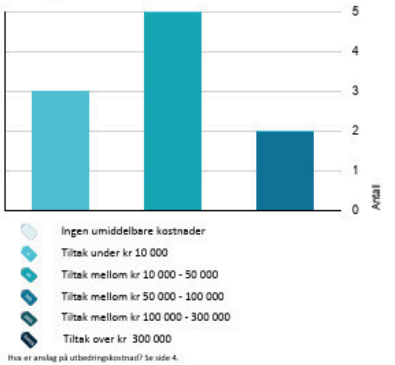
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

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

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

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

Det er ikke tilgang til hele takkonstruksjon, ukjent oppbygning med underliggende konstruksjoner.

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side

Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
Gnr 506 - Bnr 198
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard alder tatt i betraktning

Vedlikehold
Videre oppgraderinger og vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

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



TG 2 Nedløp og beslag

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

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

Synlige skjevheter i takrenner der utbyttinger er påregnelig. Synlig skader.

Konsekvens/tiltak
- Nye renner og nedløp må monteres









TG 3 Snøfangere

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Raftepappen mangler avstandsklips og struper luftingen ute i takfot. Noe misfarginger ute på sutaksplater som relateres til kondensproblemaikk.

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

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



Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
Gnr 506 - Bnr 198
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer, vurderes å være i normal stand. Vinduer består av åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.
Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



TG 2 Dører

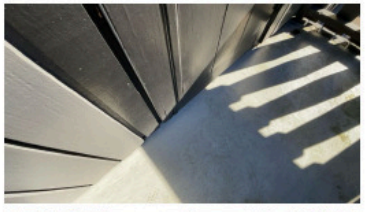
Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Fuktskader på dører der delaminering er oppstått.

Konsekvens/tiltak
• Skadede dører må erstattes med nye.









TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført med treverk,

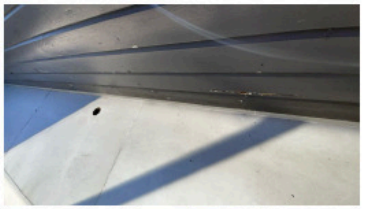
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har uettheter.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsrapport

Lekker fra veranda ned i enkelt oppført glass sommerstue. Fjerning av konstruksjonen da denne vil være vanskelig å få tett slik den er konstruert anbefales

Konsekvens/tiltak
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









TG 3 Utvendige trapper

Tretrøpp, murtrøpp.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

Løsnet belegningsstein,

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
Gnr 506 - Bnr 198
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

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

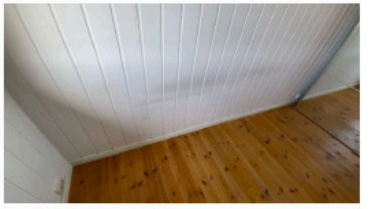
Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

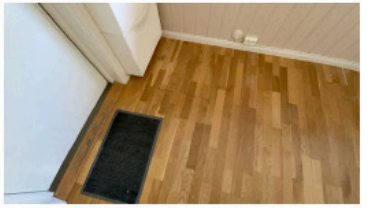
Påregnlig bruksslitasje, opphengsskader.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Grad av oppgraderinger må vurderes individuelt.





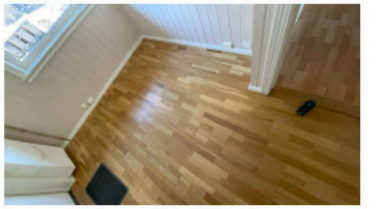


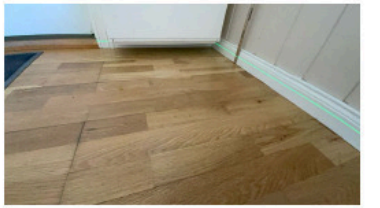
TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser.
Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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





TG 2 Radon

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

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

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 2 Pipe og ildsted

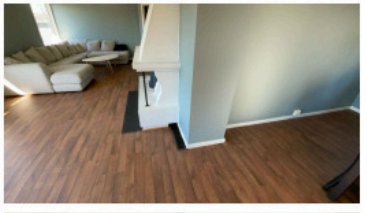
Tilstandsrapport

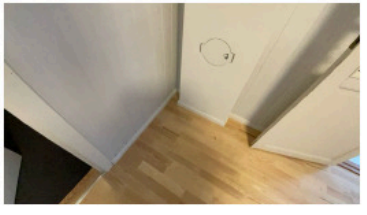
Elementpipe med ildsted.
Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.









TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng med utført vegger.
Utvendig grunnmur er ikke utvendig isolert eller synlig fuktsikret og konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.
Det er utført hullborring på en plass der høyere fuktverdier/relativ luftfuktighet ble registrert. Punktet gjelder hele konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Ved måling av relativ luftfuktighet ble det registrert noe høyere verdier men akseptabelt. Kan være spor etter muggdannelser på bygningsdeler som er utsatt for høyere fukt deler av året.
Relativ fuktighet er den vanndampmengden et luftvolum inneholder ved en viss temperatur, i prosent av hva luftvolumet maksimalt kan inneholde ved samme temperatur. Relativ fuktighet brukes også om fuktinnholdet i porene i et materiale.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanndamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning.
Fukt i tilfarergolv kommer vanligvis nedenfra. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen.
Svært mange fuktproblemer i kjelleryttervegger kan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.

Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
Gnr 506 - Bnr 198
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS
Norsk takst

Tilstandsrapport



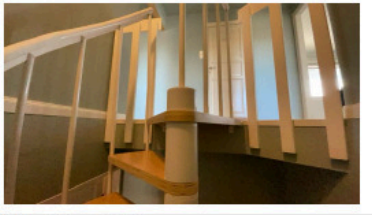
TG 2 Innvendige trapper

Spiraltrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Trappen vurderes å ikke være forskriftsmessig utformet med hensyn til forskrifter både byggeår og dagens forskrift. Utbytting til forskrift og person sikkerhetsmessig trapp må vurderes.

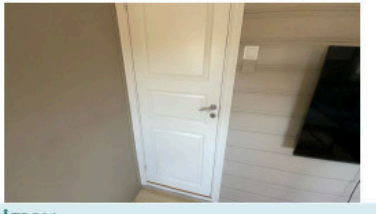


TG 2 Innvendige dører

Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

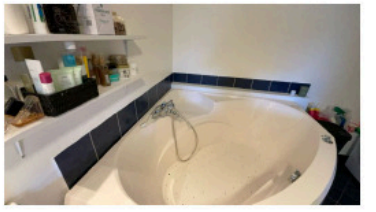
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Plater med tapet, fliser på vegger.

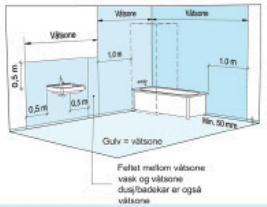
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Fliser er festet på sponplater og ikke egnet materiale å feste fliser på.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

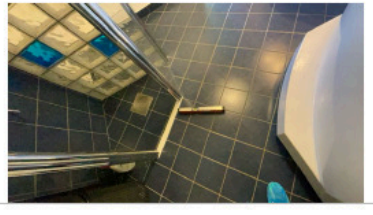
Flislagt gulv.
Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Vær oppmerksom ved bruk. Gulvet må bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Forskjellige slukforlengere brukt, rust og ikke synlig slukmembran klemt til klemring eller bruk av membran i det hele tatt.

Konsekvens/tiltak
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Sluket må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badekar, toalett, dusjnisje, vask med innredning.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Krakkeleringer i overflater, ikke synlige gjennomgående lekkasjer.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

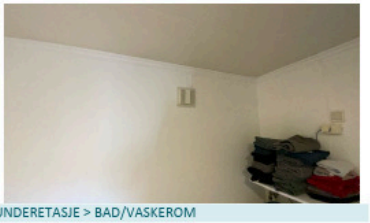
Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
Gnr 506 - Bnr 198
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er foretatt i tilstøtende vaskeromuten å påvise unormale forhold.
Hullborring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.
Gjøres oppmerksom på vaskerommet tilstøter mot tilbakefylt grunnmur (se rom under terreng)



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

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



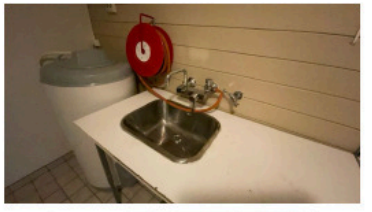
UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Panel på vegger.

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

Konsekvens/tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

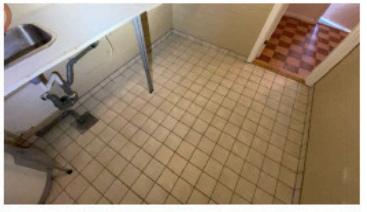
Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet fungerer med dette avviket.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk
Synlig belegg ved terskel med oppkant.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



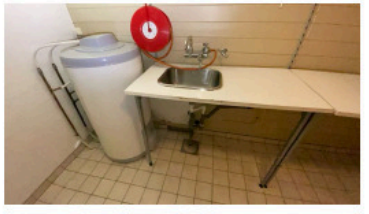
UNDERETASJE > VASKEROM

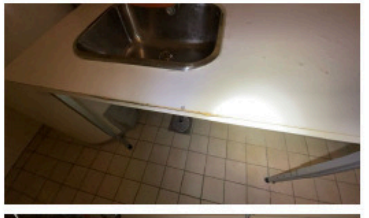
TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask nedfelt i plate, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.







UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
Gnr 506 - Bnr 198
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er foretatt fra forrige tilstandsvurdering i rommet uten å påvise unormale forhold.
Hullborring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på våtrom
Gjøres oppmerksom på vaskerommet tilstøter mot tilbakefylt grunnmur (se rom under terreng)

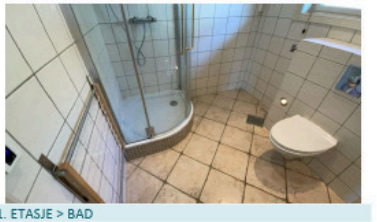


1. ETASJE > BAD

Generell

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





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger.

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

Noe mangler på fuge men om dette er fra manglende fuging eller har sprukket løst er vanskelig å se.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres.



Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

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

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastasluk, synlig noe membran men løs klemring.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Klemringen er løs, ukjent om det er utført membraner i underliggende konstruksjon da dokumentasjon ikke er fremlagt. Synlig noe membran smørt ned i sluket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er anlagt spotter på innbygningstoalettet og anbefaler gjennomgang med elektriker da plassering er i våtsone.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

ulyd fra vifte

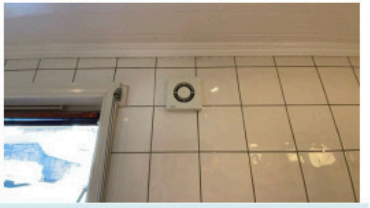
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vurderes lageret som lager lyd, utbytting vil være påregnelig innen rimelig tid.

Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
Gnr 506 - Bnr 198
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

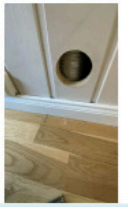
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tidligere hulltagning er utført der tidligere takstmann har borret hull i ventilasjonskanal.
Hulltagning er foretatt i tilstøtende gang uten å påvise unormale forhold.
Hullborring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.



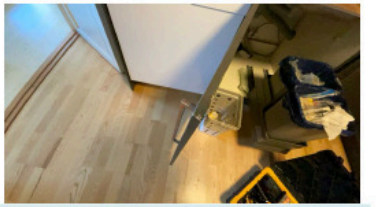
KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

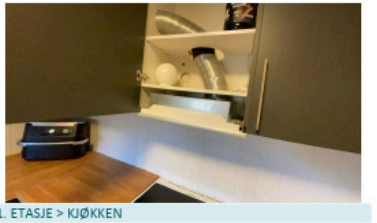




UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Kaffemaskin er defekt ifølge eier og må eventuelt fjernes eller repareres.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobberrør og plast rør i rør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Rør i rør er ikke anlagt i vannskap med avrenning til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.





TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som er synlig.
Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Synlig limt isammen avløpsrør som ikke vil være utført av rørlegger.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
Gnr 506 - Bnr 198
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Motorenheten i loftsetasjen anbefales å byttes ut og sette igang et avtrekkssystem. Det er kompensert med selvstendig mekanisk ventilasjon fra bad.

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



TG 2 Varmesentral

Varmepumpe

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

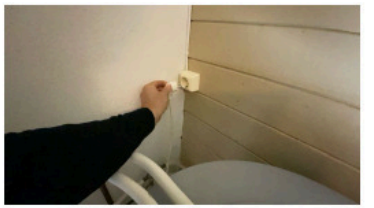


TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank som er forbundet med både hybelen og boligen.
Eier opplyser om det er lagt opp strøm til to seperate.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1982 Usikker på dato
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Til min viten
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   På arbeid utført i utleiedel
   Nytt sikringsskap til utleiedel i kjeller
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er fremlagt dokumentasjon på utført arbeider med sikrinsskap i utleiedel.
    Manglende dokumentasjon på eldre del av anlegget.

Generell kommentar

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





TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere ihenhold til forskriftskrav med minst byggeforeskrift 1985
Anbefales brannslukningsapparat i hver etasje.
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

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

Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
Gnr 506 - Bnr 198
4203 ARENDAL

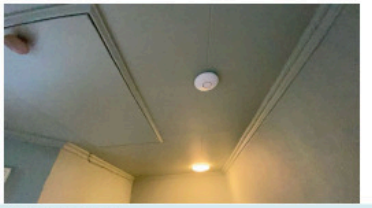
His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand.
Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Andre tiltak:

Anbefaler generelt å benytte drenerende masser under hele bygningen og ved tilbakefylling mot yttervegger under terreng. Drenerende masser sikrer at vann som finner veien ned i grunnen, ledes til et lavere nivå enn bygningskonstruksjonene og enten forsvinner videre ned i grunnen eller ledes bort i drensledningene. Dermed unngår man vanntrykk inn mot veggen.
Drenerende masser må beskyttes med fiberduk mot inntrenging av finpartikler fra byggegrunnen og de øvrige gjenfyllingsmassene.

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







Tilstandsrapport



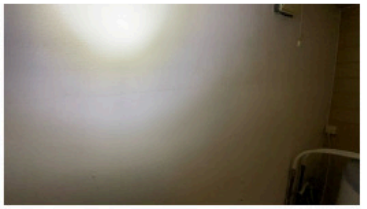
TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført med betong fra byggeår.
Utført visuell undersøkelse av grunnmur som er synlig for befaring.
Utført grunnmur under terreng har ukjent tilstand.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Riss og sprekker oppstår når betongen utsettes for en strekkbelastning som er større enn strekkapasiteten.
Riss og sprekker kan føre til at nedbrytende stoffer som karbondioksid, klorider, kjemikalier og vann lettere trenger inn i betongen. Disse stoffene bidrar til en akselererende nedbrytning. I tillegg kan de føre til lekkasje av gasser og væsker gjennom betongtverrsnittet.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.







TG 3 Forstøtningsmurer

Lettklinker blokker.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
Gnr 506 - Bnr 198
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport





TG 3 Terrengforhold

Kupert terreng rundt bolig

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Bulkete belegningsstein utvendig som relateres til sviktende fundamentering.

Utbedring av terrengforhold utføres normalt ved re drenering rundt boligen som anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
Gnr 506 - Bnr 198
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeår er satt utfra stemplet tegninger

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Videre vedlikehold og oppgraderinger anbefales.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasje
Tilleggs bygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstands grader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner men en helhetlig tilstandsgrad. Tilleggs bygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skade symptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket.
Betongsåle, betong grunnmur.
Valmet tak med rupanel undertak og sementtakstein. Mer enn halvparten forventet levetid passert.
Manglende utvendig snøfangere.
Bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning, synlig vedlikeholdsbehov med råteskader stedvis.
Innvendig panelt og isolert i bod. Vegger er synlig ikke vindtettet og ved isolering direkte mot kledning vil dette resultere i tetting av lufting, kondensproblematikk og videre råteskader.
Synlig skjevheter ved besiktelse i fronten i både takverk, vegger. Vanskelig å se som dette er helhetlige setninger eller annen konstruksjonsmessig avvik.
Ledded garasjeport, fungerende.

Helhetsvurdering der oppgraderinger og vedlikehold er påregnelig TG: 2

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

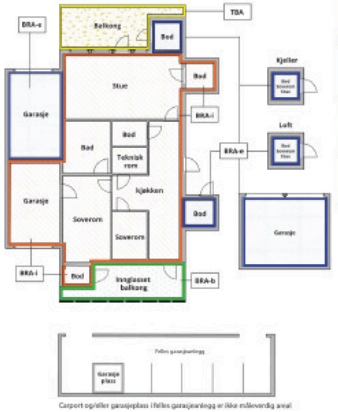
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	89	7		96	73
1. etasje	99	3		102	90
SUM	**188**	**10**			**163**
SUM BRA	**198**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hjemmekontor (ikke lysforhold), Soverom, Bad/vaskerom, Vindfang, Gang, Trapperom, Vaskerom, Bod, Kjøkken, Stue	Bod	
1. etasje	Gang, Soverom, Kjøkken, Bad, Bod, Stue	Bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

1. etasje der soverom brukes som inngang.
Vegg er satt opp for trappegang og bod i bakkant av trapperommet.

Underetasje
kjøkken er anlagt i opprinnelig hobbyrom
Badstue tilstøtende bad er ikke bygd i henhold til opprinnelig planløsning.
Utvidet/flyttet vaskerom ut i opprinnelig sportsbod
Kontor er anlagt i opprinnelig garderobe.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Mangler på lysforhold kontor.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		38		38	
SUM		**38**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Garasjen er delt opp med bod i bakkant som ikke fremkommer av bygningstegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	181	7
Garasje	0	38

Kommentar

Enebolig

Utvendig boder er ikke tatt med i totalarealet (eldre)
Underetasje BRA S-rom: 7 m2
1. etasje BRA S-rom: 3

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	506	198		0	528.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Torsbuåsen 34

Hjemmelshaver
Gjøseid Sven Henrik

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 500 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	
2	20.03.2025	
3	20.03.2025	
4	21.03.2025	

Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
Gnr 506 - Bnr 198
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ER2435

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gjøseid, Sven Henrik	9578-5993-4-2565223	2025-03-19 12:57:25

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. mar. 2025

Oppdragsnummer
39-0027/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Sven Henrik Gjøseid

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2022

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: 1252590
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AA Service, rør og avløp til kjøkken i utleiedel, gikk gjennom badet i kjeller. Kun 1 varmtvannsbereder, leietaker har i dag varmtvann inkludert. (Kurs til utleiedel ligger klart på vaskerom for oppkobling av ekstra bereder.)

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

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

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?
Nei

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringskap til utleiedel. Richard Andersen AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Feilkoblet stikkledninger fra byggeår utbedret etter pålegg fra kommune.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Utleiedel, satt inn kjøkken og endret trapp.

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)
Nei

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

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

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

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

Beskriv: Feil på avløp fra byggeår, rettet opp.

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

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Kaffemaskin på kjøkken fungerer ikke. Varmepumpe er gammel, innedel kan ikke vinkles automatisk. Tapet fast i dag. Lekker i taket i sommerstue. Dårlige takrenner, lekker i flere skjøter. Flere bord utvendig som må byttes. Dør til veranda kan være noe trå til tider. Noen løse beleggningsstein rundt hus og i trapp.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke søknadspliktig

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tidligere pålegg om utbedring av stikkledninger, dette er utbedret og sak avsluttet hos kommunen. Meldt inn som ulovlig leilighet, kommune avsluttet sak da dette ikke var søknadspliktig.

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

Eventuell kommentar: Kjempeflott nabolag med hyggelige naboer.

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?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 39-0027/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gjøseid, Sven Henrik	**2025-03-19**

Identifikasjon

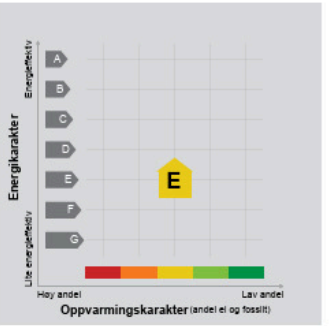
bankID Gjøseid, Sven Henrik

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Torsbuåsen 34
Postnummer	4846
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	506
Bruksnummer	198
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8711755
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-94153
Dato	19.03.2025



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)

- **Vask med fulle maskiner**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	198
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123,
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	506	Bnr.:	198	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Torsbuåsen 34, 4846 Arendal					Dato:	12.03.2025 HKE

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	x	

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 23 114.96
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 5 594

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.

ARENDAL KOMMUNE
Tekniske kontor
MOTTATT 7/10-1981
PER. 2870 ARKIV-NR. 113
OVERSENDT/BEHANDLES AV: Stadsing. B.A.
SAKSBEH.
SENT

Anmeldelse til: ARENDAL KOMMUNE

A S jnr. Y-127 / 81 A S jnr. Y-128 / 81 av

Privat kloakkavstikker fra offentlig kloakk
Privat stikkledning fra offentlig vannverk

Undertegnede eier: Johnny Johnsen,
Torsbruåsen 34 gate-nr. anmelder herved, at jeg for egen regning akter å legge vann- og kloakkavstikker fra den offentlige ledning til nevnte eiendom.

Anlegget skal utføres etter gjeldende bestemmelser og avstikkeren fra kloakken ønskes lagt av 110 mm PVC") rør og stikkledningen fra vannverket ønskes lagt av 32mm PEL NT 10 ~~mm~~ ") rør.

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

Vannet vil bli påsatt ~~den~~ snarest

I eiendommen aktes anbragt følgende kummer, sluk, vasker, servanter, bad, urinaler, pissoirer, vannklosetter:
1 klosett, 2 servanter, 2 sluk,
1 badekar, 1 vaskekar, 1 kjøkkenbenk

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

Morten Hartvig den 21.09.81
RØRLEGGEREN A/S

Johnny Johnsen
Underskrift

Anmeldelsen stadfestes

Arendal kommuneingeniørkontor den 20. oktober 1981

Eksemplar 3 returneres snarest til anmelder i utfyllt stand.

S008L
167052878 506/198 Fer

P.M.D. 9-77

Anmeldelse til: Arendal Kommune

V-37 80 K-35 80 av

ARENDAL KOMMUNE Teknisk sekretariat 29/10-1980
SAK. 2991 ARKIV NR. 113
SLADSING
SATT

Privat kloakkavstikker fra offentlig kloakk
Privat stikkledning fra offentlig vannverk

Undertegnede eier: Stein Eikaas Torsbuåsen 34 gate nr. ..... anmelder herved, at jeg for egen regning akter å legge vann- og kloakkavstikker fra den offentlige ledning til nevnte eiendom.

Anlegget skal utføres etter gjeldende bestemmelser og avstikkeren fra kloakken ønskes lagt av RC 110 mm (4 ") rør og stikkledningen fra vannverket ønskes lagt av PEL 32×NT10 mm (1 ") rør.

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

Vannet vil bli påsatt den .....

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

1 kum, 3 sluk, 1 kj. benk, 2 servanter, 1 bad, 1 dusj og 2 WC

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

den 28-10-80

Egil Bringsverd
Aut. rørleggermester

Stein E. Eikaas
Underskrift

Anmeldelsen stadfestes .....

Arendal kommuneingeniørkontor den 31. oktober 1980

Eksemplar 3 returneres snarest til anmelder i utfyllt stand.

P.M.D. 9-77

ARENDAL KOMMUNE
Bygningskontrollen
Boks 250, 4801 Arendal

P

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

Trykt på miljøpapir

Arbeidssted (adr.)		Registerenr (Gnr./bnr./festenr.) ev. parsellnr	
Torsbuåsen 34		6/198	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.tillat./ejef.)** / **Sak nr**
Nybygg	boligbygg		17/12 - 81
Byggherre		**Adresse**	**Tlf.**
Jan H Olsen		Torsbuåsen 34	
Anmelder		**Adresse**	**Tlf.**
G Block Watne 1/5		Nedre Tyholmsvei	
Ansvarshavende		**Adresse**	**Tlf.**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

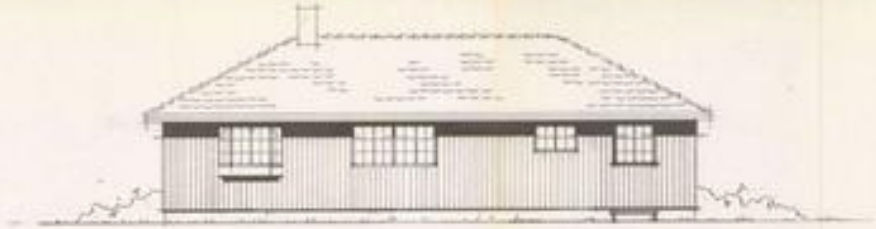
Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
Arendal	11/6-82	Ann Linn Amstad. (Underskrift)

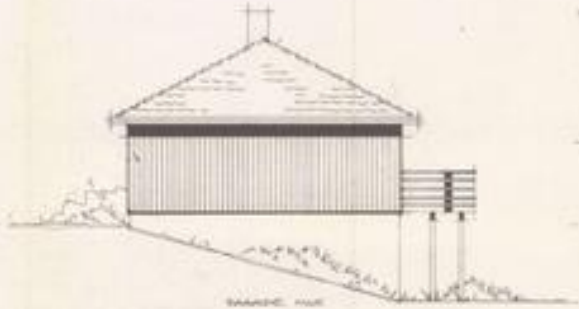
Sendes til:
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggelavverrsmyndighet ☒ Byggenemnda

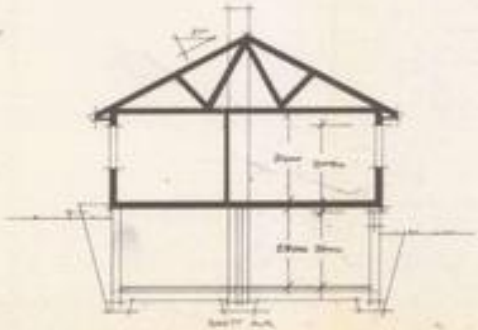
Nr 2129 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 10.81

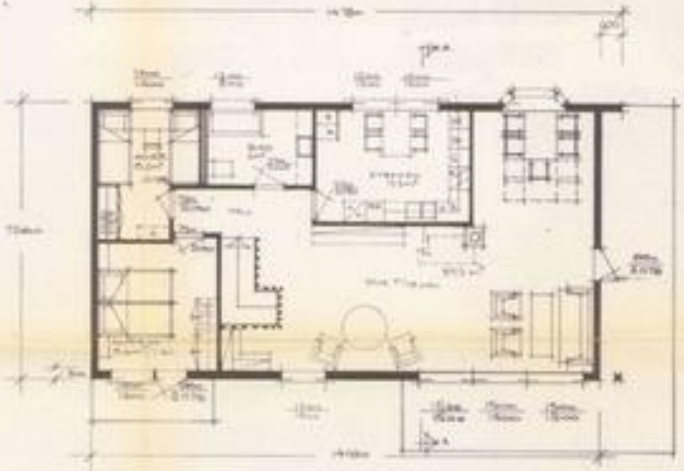


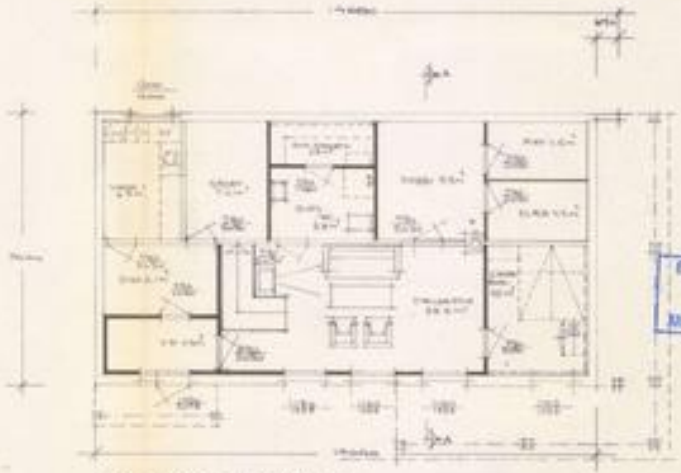












ENEBOLIG FOR

JAN H. OLSEN

TORSBUASEN 34 ARENDAL

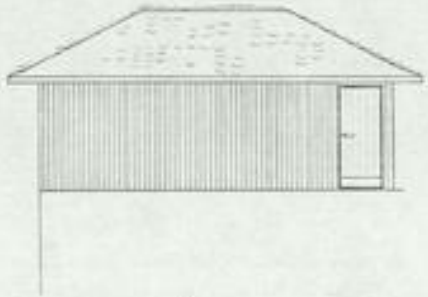
Block Watne

1:100

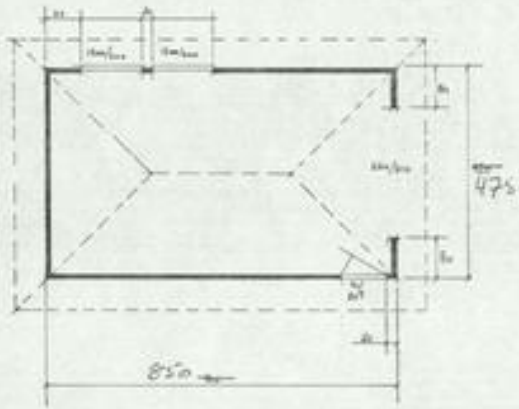
18/6 96

GOF 3L / 26893425
506/198 6711755 020685 Tegnin

ARENDAL BYPLANKONTOR
001350 02.08.85
Arkiv nr: 511

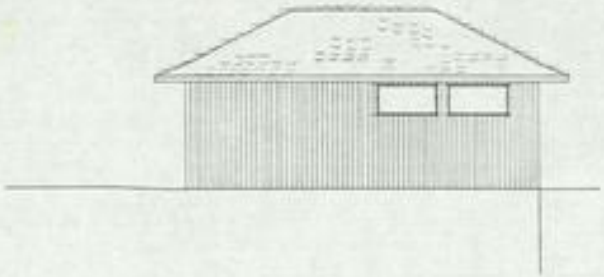




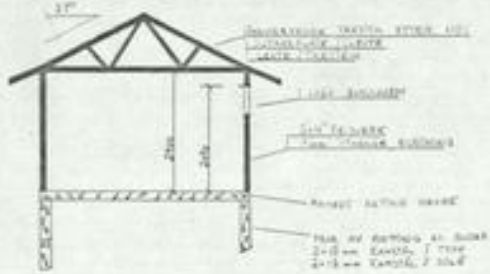


06. 0. 85

ARKIVEKSEMPLAR







AGDER ENGINEERING AS

Dato: 5.85	Tegnet:	Kontrollert:	
Tegning:	Godkjent:		
GARASJE FOR JAN H. OLSEN FORSBAKKEN 34			01201 A

ARENDAL KOMMUNE/MOLAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL TORSBUÅSEN

Planident: 1917r5

Vedtatt: 30.01.1979
Plankartets dato: 02.09.1977, sist endret 01.11.2023

Administrativt vedtak: 08.12.2023, saksnr. 23/12318
Kort beskrivelse: Endring av formål på mindre del av området fra friområde/LNF-område til boligformål.

§1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal arealene nyttes til formål som angitt på planen.

§2
Det regulerte boligareal forutsettes delt i tomter for småhus eller rekkehus med tilhørende fellesarealer. Der skal utarbeides veiledende bebyggelsesplaner som må godkjennes av bygningsrådet i Arendal, bla under hensyn til vedtekt til bygningslovens § 69 nr 3. Innenfor rammen av departementets normalbestemmelser kan samme bygningsråd også fastsette særbestemmelser kan samme bygningsråd også fastsette særbestemmelser i tilknytning til bebyggelsesplanene.

§3
Bygning på industriareal i planens nordøstre del kan oppføres i 3 etasjer, og forutsettes brukt til kontor- og forretningsformål som etter bygningsrådets skjønn ikke er genererende for de omboende, eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§4
Justering (mindre vesentlig endringer) av den veiledende bebyggelsesplan kan foretas av de respektive bygningsråd, senest i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

Endring av reguleringsbestemmelser datert 11.12.2023

Det tilføyes følgende bestemmelser for BF1 i flatereguleringsplan for Torsbuåsen:

§5

- BF1 kan bebygges med utestue/bod som vist innenfor byggegrense.
- Bebygd areal på BF1 skal ikke overstige 35 m²
- Maks mønehøyde målt fra planert terreng er 2,5 m
- I byggefasen må etterfylling av drivstoff og parkering av anleggsmaskiner foretas på område der uhellsutslipp av drivstoff og oljeprodukter kan samles opp.
- Utestuen skal ikke tilkobles vann og avløp.

Reguleringsplan

Adresse: Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 506/198/0/0

Planident: 09062012-31,1917r5
Ikrafttredelsesdato: 20.10.2021,30.1.1979
Plannavn: Torsbuåsen, E18 Tvedestrand - Arendal

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-03-10

ARENDAL KOMMUNE

N

Formål: 1110 - Boligbebyggelse, Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone: RpSikringSone



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1254 - Tunnel
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- RpSikringSone
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annet friområde
- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3040 - Friområde
- 5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser
for
Reguleringsplan for E18 - Tvedestrand - Arendal

Arkivsak: 2012/8866
Planident: 09062012-31

Vedtatt i Arendal bystyre: 22.05.2014, PS 14/69
Plankartets dato: 22.01.2014, sist revidert 16.09.2021 (erstatter plankart datert 22.01.2014)

Mindre endring, administrativt vedtak 15.04.2016, sak 2016/2750
Kort beskrivelse: Endring av status for automatisk freda kulturminne ved Mørland, merket ID 172322. Tillegg i bestemmelsene for ID 172322.

Mindre endring, administrativt vedtak: 24.08.2017, sak 16/24531
Egen planiden 09062017-21.
Kort beskrivelse: Ny adkomstvei til Byggeriet, Arendal

Mindre endring, vedtatt i Kommuneplanutvalget 09.01.2019, PS 19/3
Kort beskrivelse: Endringen endrer 3 planer, og har egen planident 09062019-2, E18 Tvedestrand-Arendal, Stølen-Torsbuåsen

Mindre endring, administrativt vedtak: 09.04.2019, sak 19/2230. Se planident 09062019-3
Kort beskrivelse: Koble planen E18 Tvedestrand-Arendal bedre sammen med Fv. 409 Krøgenes – Tromøybroa**.**

Mindre endring, administrativt vedtak: 30.09.2019, sak 19/10848. Se egen plan 09062019-18 Fv. 410 Krøgenes.
Kort beskrivelse: Bedre og tryggere løsning for gående og syklende. Regulert inn g/s-vei langs fv. 410 og i krysningspunktene.

Mindre endring, administrativt vedtak: 20.10.2021, sak 21/17252
Kort beskrivelse: Endring av plankartet i samsvar med ferdig utbygget veganlegg for E18. Plankart datert 16.09.2021 erstatter plankart datert 22.01.2014, sist revidert 20.03.2019

Mindre endring av reguleringsplan for Del av Longum Park, administrativt vedtak: 26.10.2022, sak 22/11430. Planident 2019r7.
Kort beskrivelse: Endringen av nevnte plan berører deler av området for LNF i E18-planen. Området reguleres til industri/lager.

GENERELLE BESTEMMELSER
(PBL § 12-7)

Reguleringsplanen består av 8 reguleringsplankart og disse reguleringsbestemmelsene. Plankartene har tegningsnummer R101, R102, R103, R104, R105, R106, R121 og R122.

Midlertidig anleggs- og riggområde (PBL § 12-7 nr.1)
For bestemmelsesområdet #1 gjelder følgende:
Områdene for midlertidig anleggs- og riggområde kan i anleggsperioden benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften. Midlertidig anleggs- og riggområde opphører når veganlegget er ferdigstilt.

Viltgjerder (PBL § 12-7 nr.1)
Viltgjerder plasseres innenfor arealformålet *Annen veggrunn – grøntareal*. Endelig plassering i marka fastsettes i anleggsperioden. Viltgjerder skal i størst mulig grad tilpasses landskap og terreng. Person med viltfaglig og landskapsfaglig kompetanse skal delta når plassering skal fastsettes.

Frisiktlinjer og frisiktsoner(PBL § 12-7 nr. 2)
Omfatter alle frisiktlinjer som ligger i reguleringsplanen. Primærvegens kjørebane, sett fra avkjørselen, skal være synlig i hele sikttrekanten. Innen sikttrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanenivå for primærvegen.

Miljøkvalitet (PBL § 12-7 nr. 3 og 12)
Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for å sikre at føringer og krav for det ytre miljøet blir ivaretatt på en systematisk måte. Planen skal utarbeides sammen med kvalifiserte fagmiljø for de enkelte miljøtema. Fagområdene vilt og vannmiljø skal godkjennes av Fylkesmannen i Aust-Agder.

Kulturminner (PBL § 12-7 nr. 6)
Skulle det under arbeidets gang oppdages gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding sendes umiddelbart til Aust-Agder fylkeskommune v/ kulturminnevernseksjonen jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8 annet ledd. Kulturminnevernseksjonen forutsetter at dette pålegget formidles videre til dem som utfører arbeidet i marken.

For bestemmelsesområder #2 gjelder følgende:
Bestemmelsesområder #2 er frigitte kulturminnelokaliteter. Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av følgende berørte automatisk fredete kulturminner: id 41306, 58587, 159965, 159966, 159969, 160617, 61275, 161276, 161278, 161292, 161295, 161298, 161300, 170171, 170172, 170177, 170178, 170189, 170190, 170350, 170382, 170383, 170971, 171070, 171073, deler av 172322, 172344, 172345, 172500, 172657, 172658, 172664, 172665, 172666, 172667, 176195, 176196 og 176197 som er markert som bestemmelsesområde #2.

Det er ikke stilt vilkår om arkeologiske undersøkelser forbundet med dispensasjonen av følgende berørte automatisk fredete kulturminner: id 170191, 170231, 170232, 170972, 172323, 172497, 172685, 172816, 172817, 176198, 176199 og 176200 som er markert som bestemmelsesområde#2. Tiltak i henhold til planen er tillatt.

Før iverksettingen av tiltak i medhold av reguleringsplanen, innenfor den av vestligste delen av id 172322 som er markert som bestemmelsesområde #2 i plankartet, skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminnene.

Det er ikke stilt vilkår om arkeologiske undersøkelser forbundet med dispensasjonen av den midtre delen av id 172322 og områdene av id 172322 avmerket som A og E. Områdene er markert som bestemmelsesområde #2.Tiltak i henhold til planen er tillatt.

Statens vegvesen sørger i samarbeid med Aust-Agder fylkeskommune for at automatisk fredete kulturminner i tilknytning til planområdet, og automatisk fredete kulturminner som skal bevares innenfor planområdet, merkes og sikres med gjerde i anleggsperioden.

Det skal tas kontakt med Aust-Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

For bestemmelsesområder #4 gjelder følgende:
Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnene 176232 og 176233 er allerede undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

Rekkefølgekrav (PBL § 12-7 nr. 10)
Utbygging av nytt sammenhengende turvegsystem i Bymarka i Arendal skal være ferdigstilt senest to år etter vegåpning. Utbyggingen skal være i tråd med forslag til kommuneplankart, datert 29.10.2013, med eventuelle endringer frem til vedtak av kommuneplanen.

Tekniske planer (PBL § 12-7 nr. 11)
Det skal utarbeides tekniske planer for områdene som er regulert til kjøreveg, gang- og sykkelveg, annen veggrunn grøntareal og kollektivholdeplasser.

Offentlig formål eller fellesareal (PBL § 12-7 nr. 14)
Arealene som er vist med eierform o_, er offentlige. Arealene som er vist med eierform f_, er felles for flere eiendommer. Arealene som ikke er vist med eierform er private.

AREALFORMÅL MED BESTEMMELSER
(PBL §§ 12-5 OG 12-7)

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG
(PBL § 12-5, andre ledd nr. 1)

Boligbebyggelse - B
Det kan ikke oppføres bebyggelse på disse områdene ut over det som framgår av reguleringsplankartet. Bebyggelse som inngår i planen er markert med eget linjesymbol. Bebyggelse som forutsettes fjernet er markert med eget linjesymbol. Dette gjelder følgende eiendommer:

Gnr./bnr.	Gnr./bnr.	Gnr./bnr.	Gnr./bnr.	Gnr./bnr.
21/1	511/66	24/79	38/36	38/45
47/2	24/1	24/98	38/109	38/51
25/43	24/61	24/33	38/102,107	38/95
25/15	24/46	24/54	38/99	50/3
511/103	24/60	24/50	38/106	24/35
511/101	24/162	24/203	38/49	
511/71	24/252	24/326	38/54	
511/102	24/72	38/95	38/104	

Kombinert formål boligbebyggelse og annen veggrunn – grøntareal – B/SVG
Arealene skal benyttes til fyllinger, skjæringer og grøfter.

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(PBL § 12-5, andre ledd nummer 2)

Kjøreveg - SKV
Arealene skal benyttes til veg. I områder for veg inngår areal til kjørebane, skulder, ledeøyer og rundkjøringer.

Gang- og sykkelveg - SGS
Arealene som er regulert med en bredde på 3,5m skal benyttes til gang- og sykkelveg og arealene som er regulert med en bredde på 4,5m skal benyttes til sykkelveg med fortau.

Annen veggrunn – grøntareal - SVG
I områdene for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøntområder, grøfter, murer, rabatter, rekkverk, støyskjermer, støyvoller, rensedammer, tekniske bygg for tunneler, stabiliserende tiltak og liknende. Rensedammene skal nyttes for håndtering av overvann fra vegområdene.

(PBL § 12-7, nr. 2)
Arealene under bruene er en del av den grønne infrastrukturen på tvers av E18, og representerer en mulig trekkorridor for vilt. Lagring av landbruksutstyr og lignende er ikke tillatt. Aktivitet i områdene skal utføres på en måte som tar hensyn til viltkorridorene.

Kollektivholdeplass - SKH
Arealene skal benyttes til kollektivholdeplass. Kollektivholdeplassene skal være universelt utformet.

Parkering - SPA
Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Det skal legges til rette for sykkelparkering og parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

Kombinert formål for gang- og sykkelveg og kollektivholdeplass – SGS/SKH
Arealene skal benyttes til kombinert gang- og sykkelveg og kollektivholdeplass eller kombinert fortau og kollektivholdeplass. Arealene skal være universelt utformet.

Kombinert formål annen veggrunn grøntareal og overvannsnett – SVG/SOV
Arealet kan benyttes til basseng for rensing og/eller fordrøyning av sigevann/overvann fra tilstøtende massedeponi og midlertidig anleggs- og riggområde.

3 GRØNNSTRUKTUR
(PBL § 12-5, andre ledd nummer 3)

Turveg - GT
Arealene skal benyttes til gruset turveg.

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT
(PBL § 12-5, andre ledd nr. 5)
Kombinert formål for LNF og annen veggrunn grøntareal – L/SVG
Arealene skal benyttes til fyllinger, skjæringer og grøfter.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – V
I områdene markert med V skal utformingen av veg og terreng (inkludert kantvegetasjon) være slik at funksjonen for viktige fiskestammer (primært laksefisk) eller ål opprettholdes eller forbedres ved krysning eller omlegging av elver, bekker og vann.

Naturområde i sjø og vassdrag - VNV
I området markert med VNV ved Stea skal omleggingen av bekken gjøres på en slik måte at gyte- og leveforhold for fisk opprettholdes eller forbedres. Bekk og terreng skal utformes i samarbeid med kvalifisert fagmiljø med bred erfaring fra omlegging av sjøørretførende bekker.
HENSYNSSONER
(PBL § 12-6, jfr. § 11-8)
Sikringssone (pbl. §12-6, jfr. § 11-8, bokstav a)

H110 Grense for sikringssone
Hensynsone H110 sikring av nedslagsfelt drikkevann for Longumvannet er videreført fra Kommuneplanens arealdel for 2011-2021.

H190 Grense sikringssone for tunnel
Hensynsone H190 gjelder sikringssone for tunnel. Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak eller inngrep som kan medføre skade på tunnel.
Retningslinje særlig hensyn til landbruk (pbl. §12-6, jfr. §11-8, bokstav c)
Retningslinje for hensynssone H510 «Kjerneområde landbruk» er videreført fra Kommuneplanens arealdel for 2011-2021.

Retningslinje bevaring naturmiljø (pbl. §12-6, jfr. § 11-8, bokstav c)
Retningslinjen for hensynssone H560 omfatter prioritert naturtype ved Hørkjølen nord for Sagene i skog med høy verdi for naturmangfold. Landbruksdrift skal ta nødvendige hensyn til de dokumenterte naturverdiene, jamfør lokalitetsbeskrivelse. Retningslinjen skal sikre at viktige strukturer – for eksempel levende og døde trær som er vesentlige for verdien, eller viktige strukturer knyttet til bakke/jordsmonn - ikke skades eller fjernes. Flatehogst er ikke tillatt.

Båndlegging etter lov om kulturminner (pbl. §12-6, jfr. § 11-8, bokstav d)
Områdene som båndlegges etter lov om kulturminner gjelder automatisk fredete kulturminner og er vist med skravur merket med H730. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Før anleggsarbeidet settes i gang skal kulturminner, som forutsettes bevart, fysisk avmerkes i terrenget slik at disse ikke blir skadet i anleggsperioden. Oppmerkingen foretas av Aust-Agder fylkeskommune i samarbeid med tiltakshaver.

Spesielt for båndlegging H730 innenfor deler av ID 172322 gjelder:
Det gis anledning til å benytte eksisterende veier innenfor områdene i anleggsperioden. Det er tillatt med jordbruksdrift i området. Det kan ikke settes i gang tiltak som grøfting, dypere pløying enn 30 cm eller annet tiltak som kan skade kulturminnene, med mindre det foreligger tillatelse fra rette kulturminnemyndighet.

BESTEMMELSESOMRÅDER
(PBL § 12-7, andre ledd nummer 2)
Massedeponi (PBL § 12-7 nr. 2)
For bestemmelsesområdene #3 gjelder følgende:
Massedeponiene kan i anleggsperioden etableres til permanent deponi av overskuddsmasse fra anleggsdriften. Områdene for massedeponi skal gis en god terrengform som er tilpasset tilgrensende terreng. Ny terrenghøyde skal ikke overskride kotehøyde 70. Det skal brukes stedegne masser av skogsjord som toppmasser for deponiområdet. Området skal settes i stand til underliggende arealformål senest innen ett år etter at veganlegget er ferdigstilt.

Arendal, 22.05.2014

Roy Vindvik
saksbehandler

Kommunedelplan

Adresse: Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 506/198/0/0
Planident: 09062012-30
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn: E18 Arendal-Tvedestrand

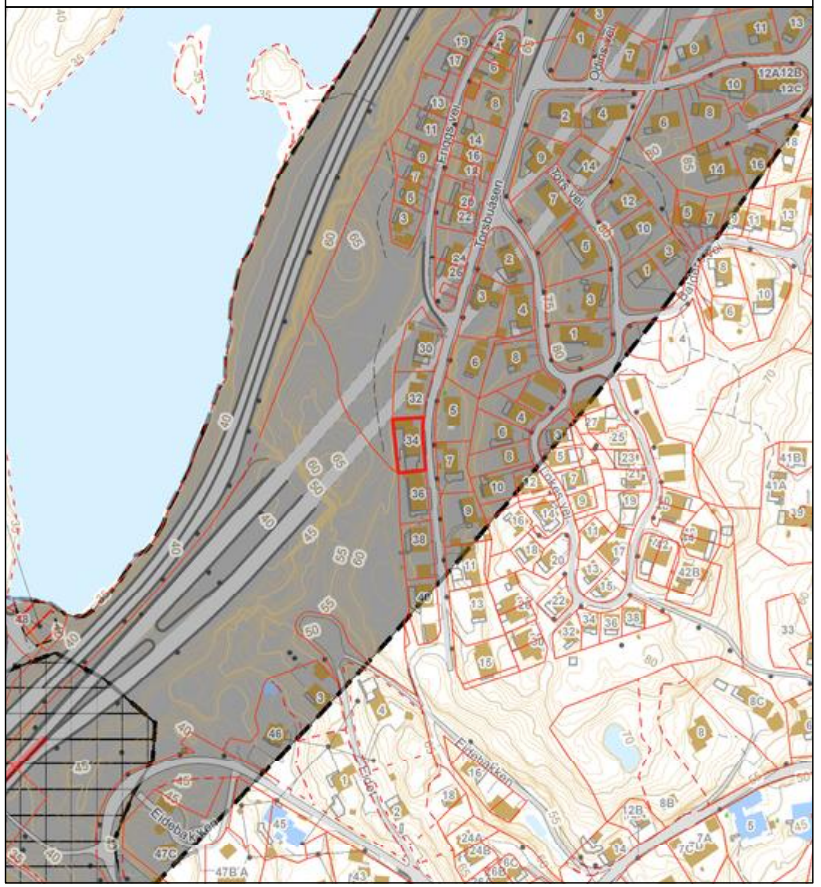
Formål: Veg, framt.

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-03-10



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

Kommuneplan

Adresse: Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 506/198/0/0

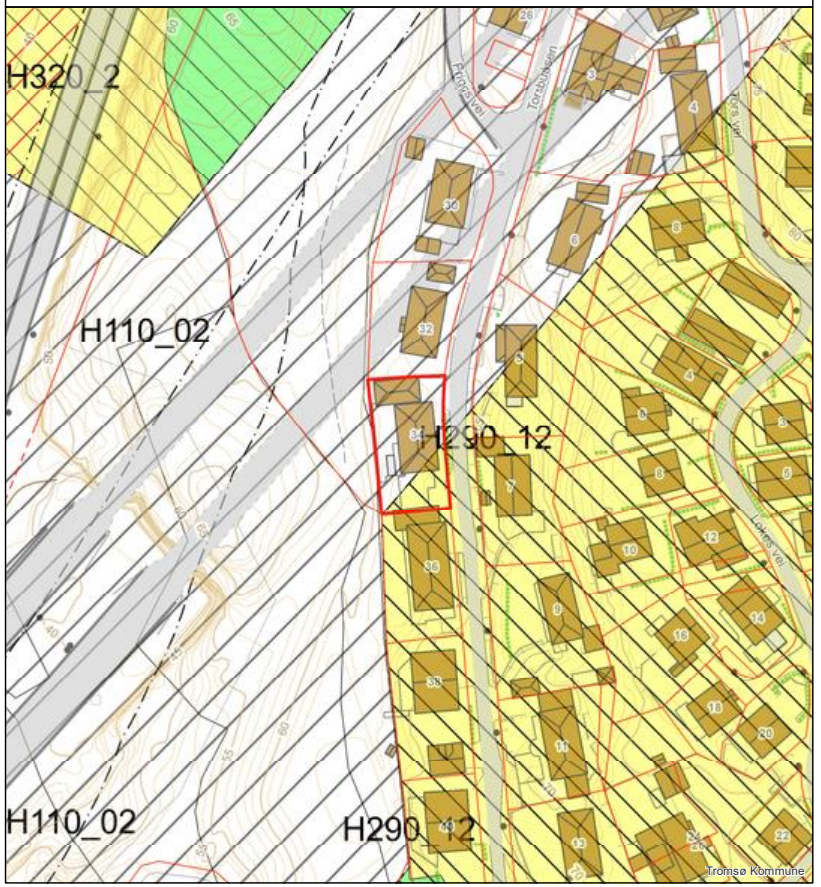
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone: Kp Detaljeringssone, Kp Støysone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-03-10

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

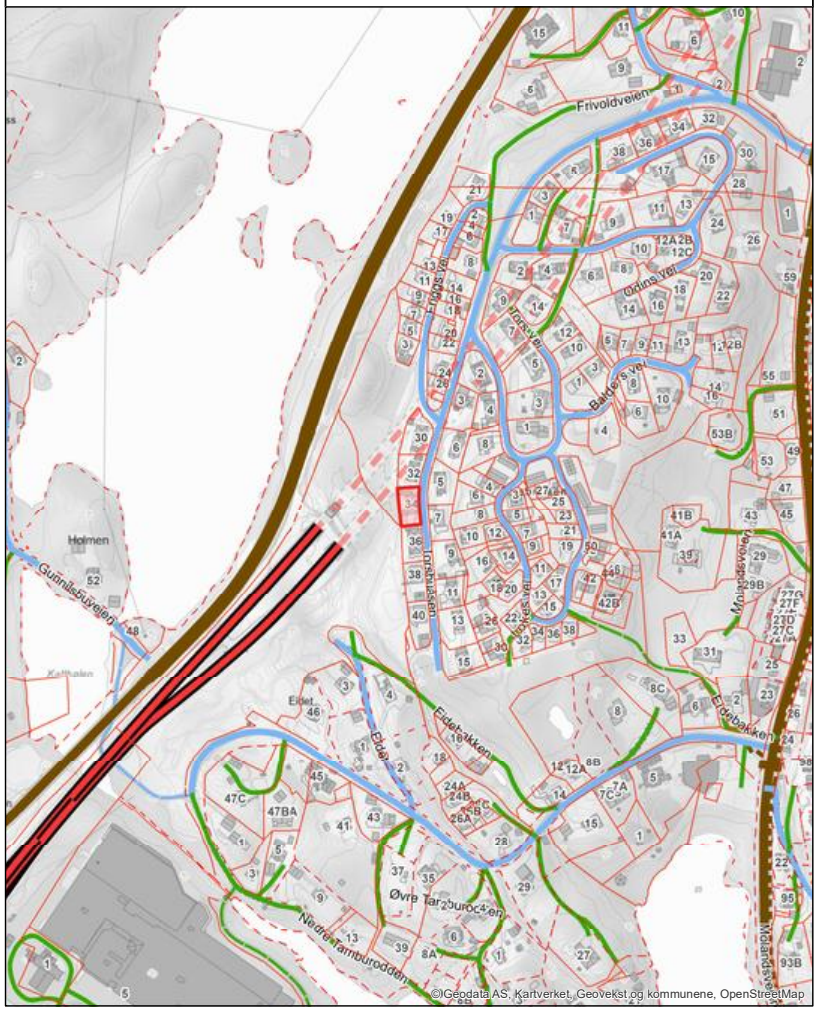
Veikart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 506/198/0/0

Målestokk: 1:3,500
Areal: 529 m□
Dato: 2025-03-10

N



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

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

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

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

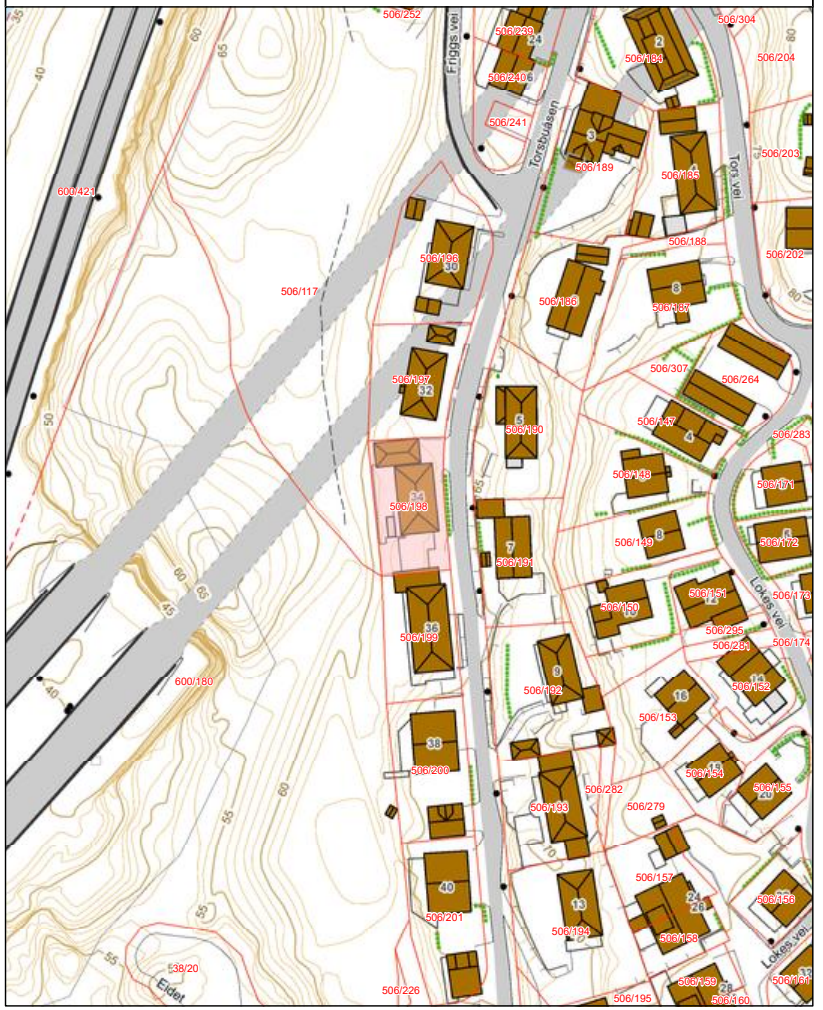
Grunnkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 506/198/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 529 m□
Dato: 2025-03-10

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

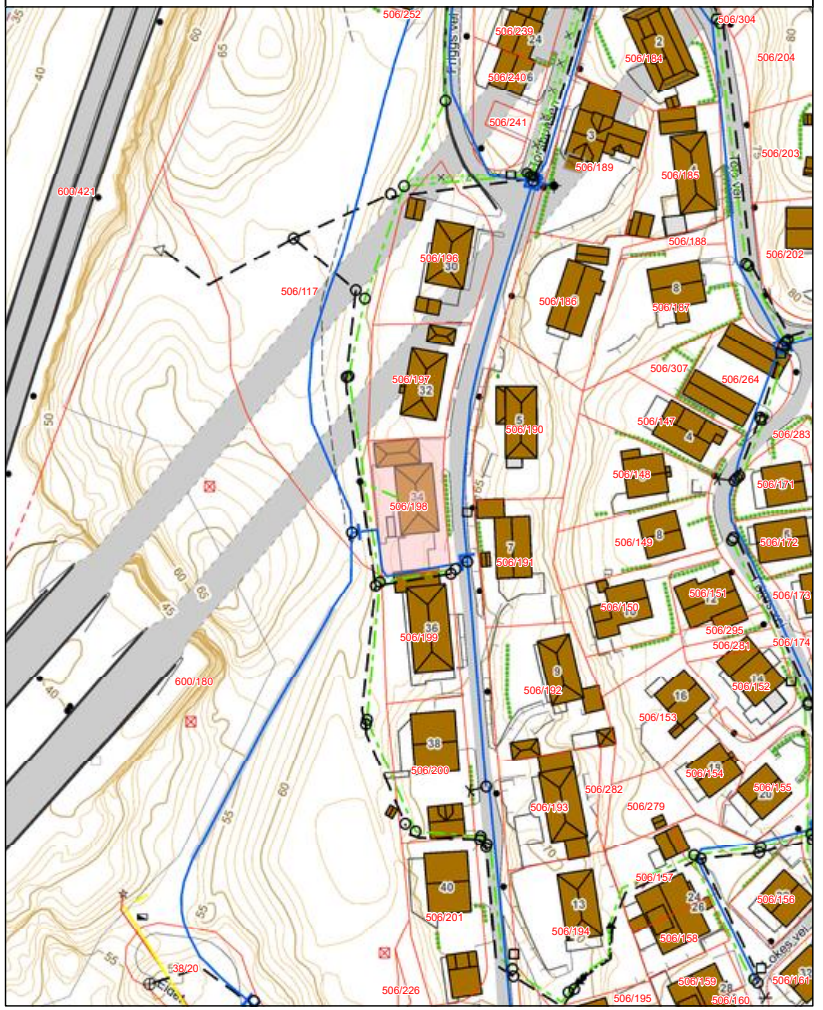
Ledningskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 506/198/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 529 m□
Dato: 2025-03-10

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

- Vannledning
- Avløp fellesledning
- Avløp spillvannsledning
- Overvannsledning
- Kum
- Planlagte vann- og avløps-anlegg

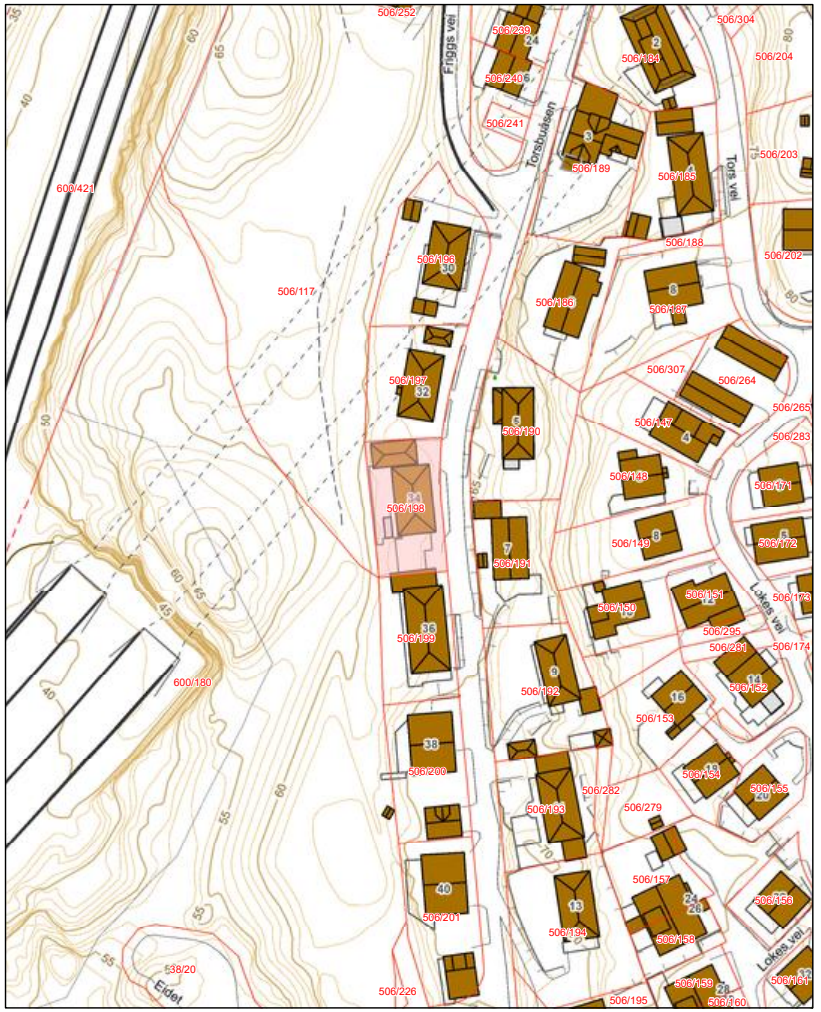
Oversiktskart

Adresse: Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 506/198/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 529 m□
Dato: 2025-03-10

N



Matrikkelkart

Adresse: Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 506/198/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 529 m□
Dato: 2025-03-10

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 : 10.3.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6481931.35103	485476.608342	Ikke spesifisert	31.93	Rør		Terrengmålt	14	0
2	6481963.04756	485473.266918	Jord	11.25	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6481963.73178	485484.482372	Jord	7.01	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6481964.02737	485491.472541	Jordfast stein	16.31	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	83.607
5	6481947.76641	485491.446118	Ikke spesifisert	14.97	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6481932.89382	485492.818902	Ikke spesifisert	16.31	Umerket		Terrengmålt	14	0

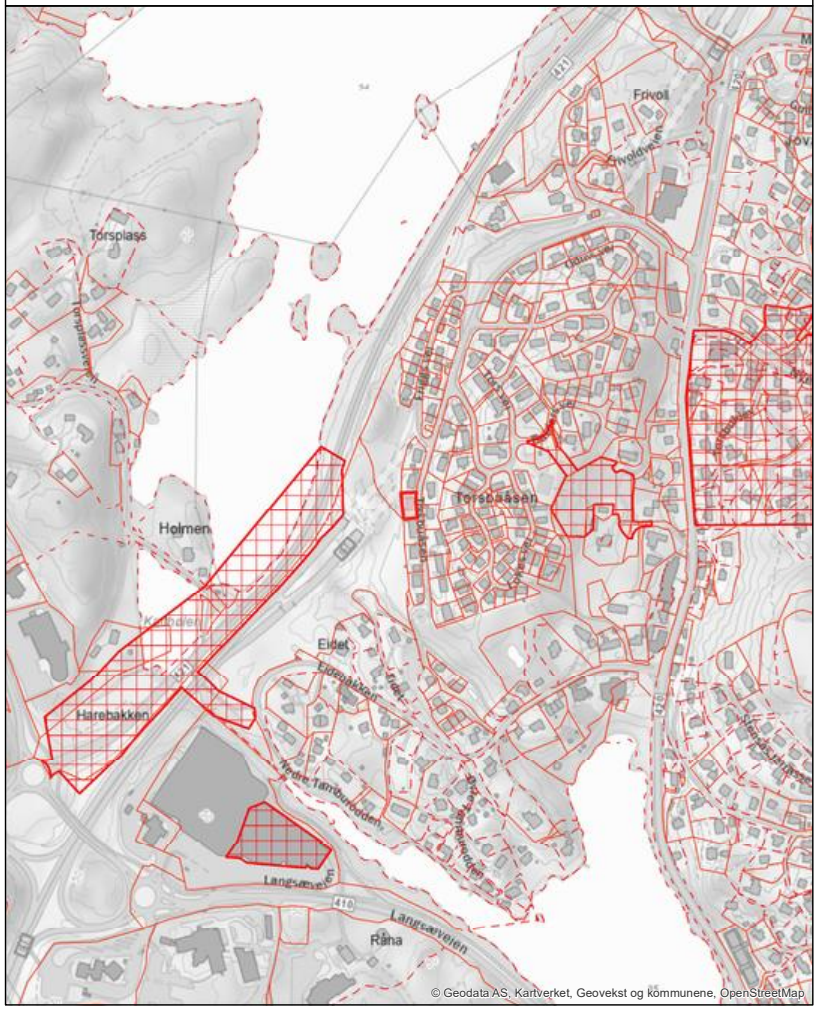
Arealplaner under arbeid

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Torsbuåsen 34, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 506/198/0/0
Planident: 09062014-23,09062018-5
Plannavn: E18 Tvedestrand-Arendal, Råna bru, Torsbuåsen, del av

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-03-10

N



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

DERES REF.: VÅR REF.: LRZ ARENDAL, 12.11.14

DETALJREGULERING FOR DEL AV TORSBUÅSEN, ARENDAL KOMMUNE
VARSEL OM IGANGSETTING AV PLANARBEID

Det kunngjøres med dette at nevnte område tas opp til regulering iht. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-8. Området skal detaljreguleres jf. pbl § 12-3. Det kunngjøres samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale iht. pbl § 17-4. Forhandlingene gjennomføres i samsvar med rammevedtak fastsatt av Arendal bystyre 23.08.07 med endring 19.11.09.

Planområdet
Planområdet ligger mellom i Torsbudalen og Torsbuåsen. Planområdet er begrenset som vist på vedlagte kart. Området er på ca 7daa, og omfatter i hovedsak eiendommen gnr/bnr 506/314. Mesteparten av planområdet er tidligere uregulert.

På kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligformål.

Formålet med planleggingen
Det planlegges konsentrert småhusbebyggelse i form av 4-, 6-, og/eller 8-mannsboliger, totalt ca. 20 boenheter. Adkomst til planområdet planlegges fra Molandsveien, for bebyggelsen som planlegges nærmest fylkesveien, og fra Balders vei for bebyggelsen som planlegges nærmest Torsbuåsen.

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning etter pbl. § 12-3 tredje ledd, jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning.

Forslagsstiller
Forslagsstiller er Leif Eriksen. Stærk & Co. a.s. er ansvarlig for planleggingen.

Merknader til oppstartsmeldingen
Merknader til planarbeidet sendes skriftlig innen **15.12.2014** til Stærk & Co. a.s., Havnegaten 1, 4836 Arendal. Eventuelle spørsmål til planarbeidet kan rettes til Stærk & Co. a.s., v/ Lisbet Rake Zeiffert, tlf 37 00 57 74, E-post: lrz@staerk.no.

Kunngjøringen kan også sees på www.staerk.no og på www.arendal.kommune.no.

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

rådgivende ingeniører
Stærk.
adresse Stærk & Co. as, Havnegt. 1, 4836 Arendal **telefon** 37 00 57 50 **faks** 37 00 57 51 **epost** post@staerk.no **web** www.staerk.no
bankgiro 2801.06.87987 **foretaksregisteret** NO 983 944 655 MVA

Stærk.

Med hilsen
Stærk & Co. a.s.

Lisbet Rake Zeiffert
Arealplanlegger

Vedlegg: Oversiktskart med planavgrensning, datert 12.11.2014

Kopi: Arendal kommune, v/Nora Moberg Lillegaard, Postboks 780, 4809 Arendal

NyeVeier

Foretaksnavn: Nye Veier AS | Adresse: Tangen 76, 4608 Kristiansand | Org. nr.: 915 488 099 | Nettside: www.nyeveier.no

Iht. Adresseliste

Deres ref.	Saksbehandler	Arkiv	Status, hjemmel	Dato
		2016/111-88		27.04.2018

Varsel om oppstart av planarbeid og varsel om mindre endring av detaljreguleringsplan E18 Tvedestrand-Arendal ved Råna Bru i Arendal kommune

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, varsles forslag om mindre endringer av detaljreguleringsplan for E18 Tvedestrand–Arendal. Det varsles samtidig om at det igangsettes planarbeid i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8.

Det varsles om oppstart planarbeid i henhold til pbl. § 12-14 og om mindre endring i henhold til pbl. § 12-8 parallelt dersom endringsforslaget ikke kan behandles som mindre endring.

Planarbeidet er vurdert i henhold til krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven. Det ble utført konsekvensutredning i overordnet plan i forbindelse med kommunedelplanen for E18. Dette anses som tilstrekkelig. Detaljreguleringsplan for E18 Tvedestrand–Arendal ble vedtatt 10.06.2014.

Om endringen

Det er utfordrende grunnforhold i området ved Rånakanalen og bygging av regulert bru vil utløse behov for omfattende masseutskifting og utfyllinger i vannet. For å redusere de negative konsekvensene for vannmiljøet og for å sikre bedre fundamenteringsforhold for brua foreslås det å forlenge brua og å flytte underliggende gang- og sykkelvei inn på land. Foreslått plangrense er lagt et stykke nord og syd for brua. Grunnen til dette er at fylkesveien er senket noe nord for brua og at det er gjort en mindre sideveis forskyvning av veien inn mot rundkjøringen i syd. Disse endringene er gjort for å redusere skråningsutslag mot Longumvannet og for å sikre en bedre kurvatur inn mot rundkjøringen.
I vedlagt planmateriale følger detaljerte beskrivelser av endringsforslaget og konsekvensene av endringene.

Før det treffes vedtak om endring, skal saken forelegges berørte myndigheter. Eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg. Adresseliste fremgår nedenfor.

Dokumenter og kart kan ses på våre nettsider:
http://www.nyeveier.no/prosjekter/e18-soeroest/e18-tvedestrand-arendal

Merknader til endringen
Forslagsstiller og byggherre er Nye Veier AS.
AF Gruppen er totalentreprenør med Norconsult AS som konsulent.
Spørsmål om planarbeidet kan rettes til:

AF Gruppen: ass. prosjektleder Hans Olav Omnes
mob.: 959 48 529 hans.olav.omnes@afgruppen.no
Nye Veier: prosjekteringsleder Stian Blindheim
mob.: 970 96 390 stian.blindheim@nyeveier.no

Merknader til planarbeidet kan sendes til
Norconsult AS v/Christian Trender, Postboks 626, 1303 Sandvika
eller e-post Christian.trender@norconsult.com.
Vennligst merk merknader "Mindre endring av Råna bru - E18 TA.

Frist for merknader er satt til 23. mai 2018

Med vennlig hilsen
Nye Veier AS



Stian Blindheim
Prosjekteringsleder

Vedlegg:
Planbeskrivelse
Plankart
Plantegning (C-505-1)
Konstruksjonstegning (KK1121-001)

Adresseliste:

Offentlige og private høringsinstanser	Postadresse		e-postadresse
Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder	Postboks 788 Stoa	4809 Arendal	fmavpost@fylkesmannen.no
Aust-Agder fylkeskommune	Postboks 788 Stoa	4809 Arendal	postmottak@austagderfk.no
Statens vegvesen Region sør	Postboks 723 Stoa	4808 Arendal	firmapost-sor@vegvesen.no
Statens vegvesen	Brynsengfaret 6a	0667 Oslo	firmapost@vegvesen.no
Agder Energi Nett AS	Serviceboks 794 Stoa	4809 Arendal	Firmapost@ae.no
Fortidsminneforeningen, avd Aust Agder	Postboks 76	4801 Arendal	Aust-agder@fortidsminneforeningen.no
Norges bondelag lokallag Arendal v/Eli-Monica Anne Olimstad	Otterlandsveien 64	4849 Arendal	k-olimstad@online.no
Arendal kommune, kommunalteknikk-vei v/ Ann-Iren Trommestad	Postboks 123	4891 Grimstad	ann-iren.trommestad@arendal.kommune.no
Arendal kommune Kommunalteknikk - trafikksikkerhet v/Hilde Aasheim	Postboks 123,	4891 Grimstad	hilde.aasheim@arendal.kommune.no
Arendal kommune v/Lisbeth Gulbrandsen	Postboks 123	4891 Grimstad	Lisbeth.gulbrandsen@arendal.kommune.no
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	Region Sør, postboks 2124	3103 Tønsberg	rs@nve.no
Agder Energi Nett AS	Serviceboks 794 Stoa	4809 Arendal	Firmapost@ae.no

Hjemmelshaver	Postadresse		Gårds og bruksnummer på naboeiendom
Theis Theisen	Gunhildsboveien 52	4846, Arendal	38/1
Torstein Trommestad	Gunhildsboveien 69	4848 Arendal	38/9
Statens vegvesen Region sør	Postboks 723 Stoa	4808 Arendal	600/18, 38/36, 38/49, 38/117, 38/51
Filadelfiamenigheten	Langsæveien 10	4846 Arendal	38/20
Arendal Eiendom KF v/ Torstein Olsen	Postboks 123	4891 Grimstad	38/250
Ottersland O G Eiendom AS	Postboks 153	4801 Arendal	38/124
Aust Agder Fylkeskommune	postmottak@austagderfk.no		600/128

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-506/198/0

Bruksnavn	TORSBUÅSEN 34	Beregnet areal	528.6
Etablert dato	17.06.1980	Historisk oppgitt areal	535.2
Oppdatert dato	18.06.2022	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
SVEN HENRIK GJØSEID		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OP - Oppmålingsforretning	06.05.2020	15.06.2020	20/5521	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	17.06.1980			

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]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		528.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8711755	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
167052878	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 8711755: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	49.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	49.0
Avløp		Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	22.08.1985	22.08.1985
IG - Igangsettingstillatelse	15.10.1985	15.10.1985
TB - Tatt i bruk	25.03.1986	25.03.1986

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	49.0	49.0	0.0

Bygning 167052878: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	190.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	190.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1982	14.10.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	190.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	95.0	0.0	95.0	0.0
U01	0	95.0	0.0	95.0	10.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Torsbuåsen	34		4846 ARENDAL

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0027/25
Vår referanse: 3696372/25913617
Bestilling: C3 2025-03-11 59

Dato
11.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9260	36	30.11.1981	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	506	198	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

SKJØTE / ~~FESTEKONTRAKT~~

DAGBOKFØRT
30 NOV 81 09260
SORENSKRIVEREN I NEDENES

A/S Arendal Tomteselskap ..... skjøter/~~bortfester~~ herved til
Jan Harald Olsen, ... fødselsnummer [redacted] ..
sin eiendom gnr. 6 ..... bnr. 198 ..... i Arendal, ...
.....
til oppførelse av beboelseshus. I følge kart- og delingsforretning av ...9.6.81.....
har eiendommen et areal på .....535,2... m².

For tomten er betalt kjøpesum/~~betales årlig festeavgift~~ med kr. 5.352,- .....
Videre er betalt tilskudd for opparbeidelse av vei, vann og kloakk med kr. .....
53.200,- samt oppmålingsgebyr med kr. 240,- .....
.....
Ovennevnte beløp er tillagt ..10..... % rente pa. fra 10.3.81 og til betalingsdag.
Forøvrig betales tilknytningsavgift for vann og kloakk i henhold til de til enhver tid gjeldende forskrifter.

SÆRSKILTE VILKÅR FOR FESTETOMTER:

Festeavgiften betales sammen med eiendomsskattens 2. terming til kemneren i Arendal og gjøres gjeldende med virkning fra .....
Den årlige festeavgift og inntil 1 - ett - års restanser derpå hefter med 1. prioritets panterett på tomten og på de til enhver tid oppførte bygninger og deres assuransesum.
Såfremt avgiften ikke betales ved forfallstid, er Arendal kommune berettiget til ikke alene å holde seg til ..... og pantets eventuelle senere eiere, men også til overensstemmende med lov om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon.
Festeavgiften blir å regulere hvert 10. år etter engrosprisindeksen regnet fra siste november måned.

Festeren plikter å frikjøpe tomten etter 15 år.
Innløsningssummen fastsettes i samsvar med Tomtefestelovens § 11.
Festeren kan etter søknad fritas for frikjøp eller betale i avdrag hvis spesielle forhold foreligger.
Så lenge det hviler Husbanklån på eiendommen, skal tomta ikke kunne forlanges ryddet.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1981/9260/36
Uthentet 2025-03-11 10:15

VANLIGE VILKÅR:

Arendal forliksråd og byrett vedtas som rett verneting i tilfelle søksmål mot såvel Jan Harald Olsen som eiendommens senere eiere.

Kjøperen/~~festeren~~ må bebygge tomten hurtigst og senest innen ett år fra skjøtets/~~festekontraktens~~ utstedelse, ellers faller tomten tilbake til Kommunen/Tomteselskapet. Det betinges videre at kjøperen/festeren retter seg etter den tomteplan og de byggeregler som til enhver tid er eller måtte bli vedtatt. Det forbeholdes vederlagsfri rett til å anlegge vann- og kloakkledninger, elektriske jordkabler, telefon og radio/tv-kabel, og/eller felles vei, vann og kloakk over eiendommen og ellers vederlagsfri rett til grunn til stolpefester, transformatoranlegg m.v. for elektriske ledninger alt i den utstrekning dette måtte finnes påkrevet. På rekkehustomter m.v. forbeholdes vederlagsfri rett til å legge ledningene (rørene) gjennom boligene. Kommunen/Tomteselskapet er uten ansvar for mulige skader og ulemper som den fremtidige bruk (herunder avledning av overvann) og det fremtidige vedlikehold (herunder snøbrøyting) av veier måtte påføre eiendommen.

Kjøperen/~~festeren~~ betaler alle omkostninger ved overdragelsen, herunder utgifter til kart- og delingsforretning.

Vei, vann, kloakk og kabelgrøfter fra bygning til anvist tilkoblingssted, må helt ut ordnes for kjøpers/~~festers~~ regning.

SPESIELLE VILKÅR:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1981/9260/36
Uthentet 2025-03-11 10:15

~~Arendal Kommune~~ / A/S Arendal Tomteselskap, ..14.11.-81.....

Odd W. Boye — styreformann

Magne Risdal — styremedlem

Undertegnede to vitner bekrefter herved at ..Odd W. Boye.. og ..Magne Risdal.. har undertegnet foranstående dokument i vårt nærvær. De er over 18 år.

1. Øyvind Lyngroth Adr.: Saltrød Født: 9.5.41
2. Arnfinn Olimstad Adr.: Hisøy Født: 28.2.50

Som kjøper/fester vedtar jeg skjøtet/festekontrakten.

Arendal. 13/11. 81 Jan Harald Olsen

~~Som festerens~~ ektefelle samtykker jeg i pantsettelsen for den årlige avgift. Mitt fødselsnr. er: .....

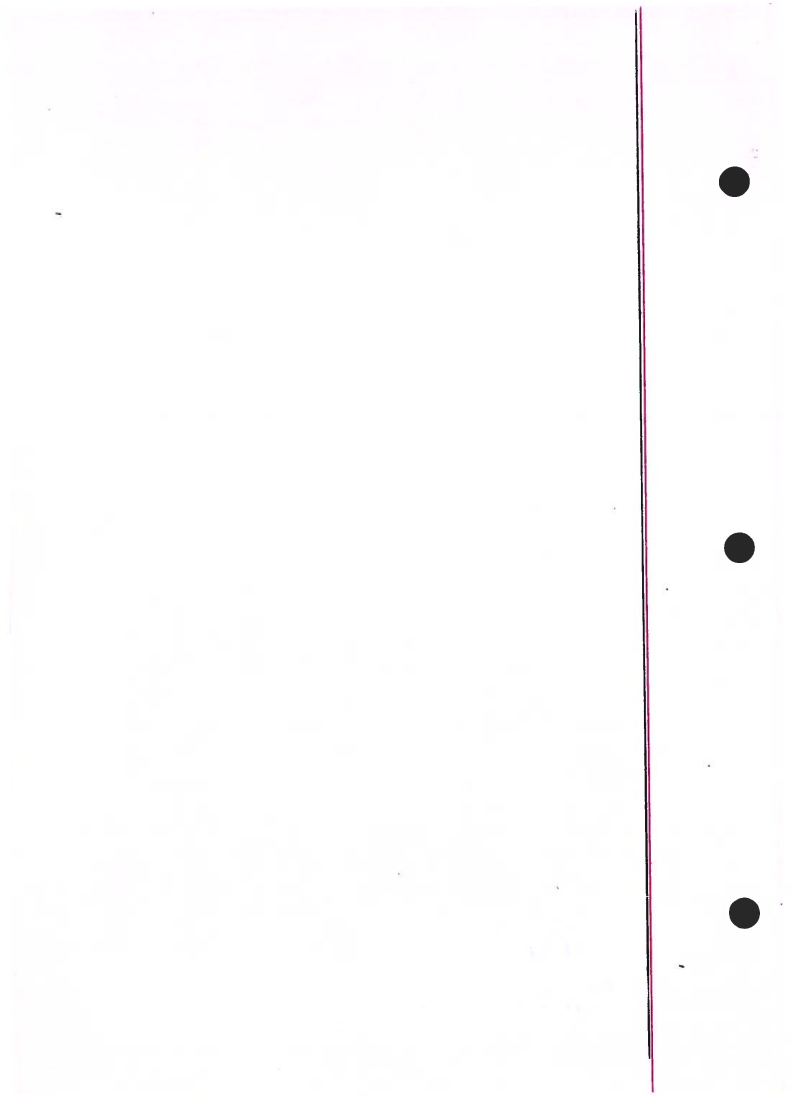
Arendal, ...

.....

Undertegnede to vitner bekrefter herved at ..Jan Harald Olsen.. ~~og ektefelle~~ ..... har undertegnet foranstående dokument i vårt nærvær. De er over 18 år.

1. ~~Adr.:~~ Født:
2. ~~Adr.:~~ Født:

Knut Fossen
STATSAUT. EIENDOMSMEGLERFIRMA
Østregate 10 – Tlf. 041-22185 – Arendal



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.

Even Guttormsen

404 08 024

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 39-0027/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Torsbuåsen 34 4846 ARENDAL

Betegnelse: Gnr 506, bnr 198 (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