NORDVIK

Nye Stenklevvei 31

3 soverom | 163 kvm | Enebolig



Velkommen til

Nye Stenklevvei 31

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
122	Egenerklæringsskjema
127	Andre vedlegg
181	Kontaktinfo
184	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
187	Forbrukerinformasjon om budgivning
188	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.02.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik familiebolig- Stor og solrik tomt - Pent opparbeidet plen og uteområde - Sentralt - Dbl. garasje med loft

Prisantydning	**3 290 000,-**
Omkostninger	**83 630,-**
Totalpris	**3 373 630,-**
BRA-i	**163 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

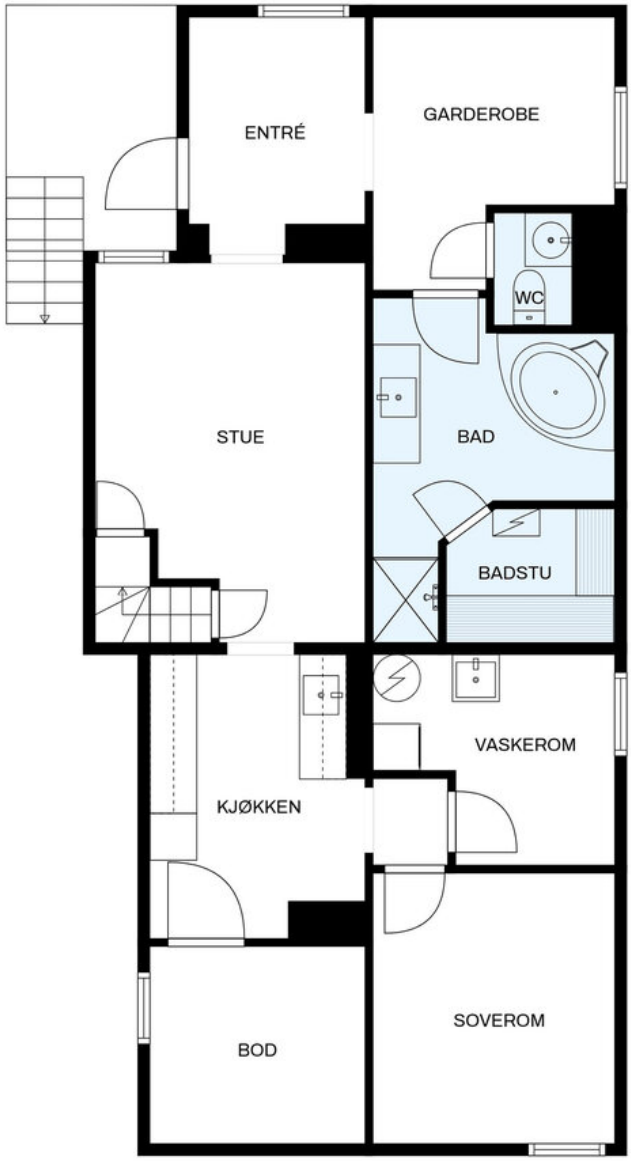
Nordvik v/ Ida M. Vatne har gleden av å presentere Nye Stenkleivvei 31- En meget innholdsrik og attraktiv bolig over to plan med glimrende planløsning.

Boligen ligger i et rolig og trygt nabolag med kort vei til skole, butikk og gode bussforbindelser. Her får du en stor og solrik tomt med pent opparbeidet plen og uteplass, samt en romslig terrasse med direkte utgang fra stuen. Asfaltert gårdsplass med god plass til flere biler og dobbel garasje med innredet loft og veranda- perfekt til lagring eller ungdommen. Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 med integrert komfyr, platetopp og vinskap.

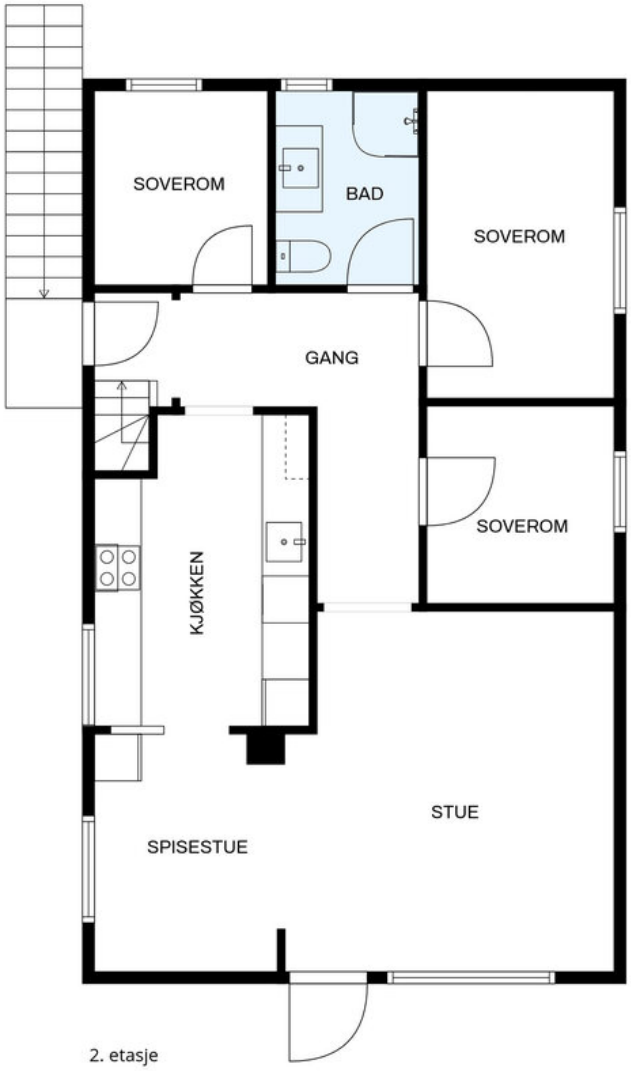
- Dobbel garasje med innredet loft
- Gode kollektivforbindelser
- Pent opparbeidet uteareal
- Varmepumpe x2 og peis
- Solrik hage og uteplass
- Sentral beliggenhet
- Barnevennlig

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm



1. etasje



2. etasje

FOKUS FOTO

Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på plassering, form, fast innredning, møbel modeller osv.
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
Laget med Cubicasa scanning.

NORDVIK


AI
GENERERT
ILLUSTRASJON


AI
GENERERT
ILLUSTRASJON


AI
GENERERT
ILLUSTRASJON





Bilde (8)





Bilde (6)

Bilde (9)





Bilde (31)





AI (4)

Bilde (34)







Bilde (2)





Bilde (3)

Bilde (1)





Bilde (12)





Bilde (22)

Bilde (20)



















Bilde (21)





Bilde (19)

Bilde (27)



R5FF1893 copy





Bilde (35)

Bilde (39)







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0011/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nye Stenklevvei 31, 4846 ARENDAL
Gnr 507, bnr 1032 i Arendal kommune

Selger
Anette Nomeland

Kjøpesum og omkostninger
3 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
82 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
83 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
103 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 373 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 393 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 163 kvm
BRA-e: 60 kvm
Totalt BRA: 223 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 86 kvm. Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Badstue, Soverom, Toalett, Gang, Vindfang, Bod
Total BRA: 86 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Stue, Kjøkken, Bad, 3 soverom, Gang
BRA-e: 36 kvm. Garasje
Total BRA: 113 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 24 kvm. Loft
Total BRA: 24 kvm.
TBA: 14 kvm. Terasse- Garasje

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

Solforhold
Selger opplyser om å ha gode solforhold. Fr ca. kl 09:00 - 19/20:00 (Sommertid)

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder:

1.etasje: Stue, Kjøkken, Bad, 3 soverom, Gang

Underetasje: I dag brukt som kjellerstue, kjøkken, bad med badstue, toalett, vaskerom, soverom, gang og bod. Underetasjen er ikke byggesøkt til varig opphold, er opprinnelig blindkjeller på byggemeldte plantegning. Opprinnelig plantegninger av kjelleretasjen stemmer ikke med dagens bruk og er ikke bruksendret til varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt

bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Eiendommen har også en dobbelt garasje med innredet loft.

Standard
1.etasje:

Gang
Velkommen inn. Her kan du henge fra deg og fra gangen er det også trapp ned til underetasjen.

Kjøkken
Moderne kjøkken oppgradert i 2021 med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer med plass til kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator – samt integrert vinskap som gir en liten touch av hverdagsluksus.

Den delvis åpne løsningen mot stuen skaper en luftig og sosial atmosfære, perfekt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster.

Stue
Lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord. Vedovnen midt i rommet skaper en lun og hyggelig atmosfære samtidig som den gir behagelig varme på kjølige dager. Fra stuen er det direkte utgang til uteplassen, som kan nytes store deler av året.

3 soverom
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse med rikelig plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. De to øvrige soverommene er praktisk innredet med garderobeskap og har plass til seng samt ekstra møbler som skrivepult eller kommode – perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad
Badet er innredet med servant og underskap, klosett og dusjkabinett, som gir en praktisk og funksjonell løsning for hverdagen.

Underetasjen:
I dag brukt som kjellerstue, kjøkken, bad med badstue, toalett, vaskerom, soverom, gang og bod. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Gang
I underetasjen blir du møtt av et romslig inngangsparti med skyvedørsgarderobe, perfekt til oppbevaring.

Stue
Stuen er i dag innredet med sofagruppe og spisebord.

Kjøkken
Kjøkkenet er fra 2024 og fremstår moderne og innbydende, med profilerte fronter og slitesterk laminat benkeplate. En funksjonell og tidløs innredning som kombinerer stil og praktisk bruk i hverdagen.

Soverom
Rommet som i dag brukes som soverom er stort og lyst, med vegg-til-vegg-teppe som gir lunhet og komfort. Det er god plass til seng, garderobeskap, kommode eller annet møblement.

Bad med badstue
Badet er moderne og funksjonelt, med baderomsinnredning, servant, badekar og dusjnisje. Som en ekstra luksus har badet egen badstue.

Toalett
Vanlig standard på baderomsinnredning med servant og klosett.

Vaskerom
Praktisk vaskerom

Bod
Boligen har praktisk bod som gir god plass til lagring av alt fra sesongutstyr til verktøy og husholdningsartikler, og bidrar til å holde hjemmet ryddig og oversiktlig.

Dobbelt garasje med loftstue
Dobbel garasje med innredet loft gir både god plass til biler og ekstra rom for opphold eller oppbevaring. Loftstuen, med egen trapp og hyggelig veranda, fungerer perfekt som ungdomsrom, hjemmekontor eller hobbyrom, og skaper et lyst og allsidig ekstraareal.

Diverse:
-Utskifting av kledning på sydveggen.
-Varmepumpe montert i underetasjen er 2024 modell.
-Varmepumpe montert i gang 1 etasje 2018 modell.
-VVS bereder à eldre dato ca. 2000 modell, 194 liter, montert i vaskerom.

Parkering
Dobbelt garasje og parkering på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
-Malt
-Bytting av gulv i deler av bolig
-Spilevegg
-Satt inn varmepumpe
-Satt inn kjøkken nede

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. desember 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei
Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: 1690652
Forsikret i: If skadeforsikring

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
Eventuell kommentar: byttet ut trappen til terrassen med en rampe.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroxperten. Satt inn stikkontakt til komfyr i underetasjen. Sett inn taklys i
underetasjen. i April 2025

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: var fukt på vaskerommet og et av rommene nede som eg vet om. Satt inn avfukter på begge rommene og blitt kvitt
fukten etter dette.

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen AS

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

-Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vannrør er i plast fra 2006 og avløp er fra byggeår av ukjent type.
Er offentlig tilkoblet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder på avløp

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Grunnmur og fundamenter

-Grunnmur
Grunnmuren er utført i betong.
Det er registrert mindre riss enkelte steder og flere områder flasser malingen. På vestsiden er den utvendige trappen støpt direkte mot grunnmuren uten fuktsikring.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse

Konsekvens:
Direkte kontakt mellom trapp og grunnmur kan medføre økt risiko for fuktvandring inn i kjellervegg, med mulige fuktskader, redusert bestandighet og behov for utbedringer over tid.

Drenering
-Drenering og fuktsikring
Kun grunnmursplate uten topplist er synlig på østveggen. De øvrige tilbakefylte sidene av boligen har ikke synlig grunnmursplate. Det er nærliggende å tro at dreneringen på østsiden ble utført i forbindelse med ny vannledning i 2006, og at de resterende veggene kun er tjæret, noe som var vanlig byggeskikk på byggetidspunktet. Utførelsen av grunnmursplaten på østveggen er ikke kjent eller dokumentert. Eier har i egenerklæringen opplyst at det tidligere har vært fuktig i kjelleren, og at kontinuerlig bruk av avfukter i to rom har bedret situasjonen. Her bør man være oppmerksom på at avfukter ikke er en løsning på selve problemet. Utvendig drenering bør utføres i nær framtid.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende montering av grunnmursplate og topplist.

Konsekvens:
Manglende grunnmursplate gir økt fuktpåvirkning mot muren, og større fare for fuktskader.

Yttervegg

-Kledning
Kledningen er av typen liggende og har generelt normal slitasje i forhold til alder.
På sørveggen ble kledningen skiftet i 2020.
På østsiden av tilbygget er det liten avstand mellom kledningen og terrenget, og terrenget ligger delvis opp mot kledningen.
Kledningen på tilbygget og sørveggen er lektet ut, musebånd er ikke montert.
På resten av boligen er kledningen ikke lektet ut og mangler lufting bak kledningen.
Årlig vask og periodisk behandling med maling eller beis anbefales for å bevare kledningen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende montering av musebånd, terreng og manglende lufting bak kledning.

Konsekvens:
Redusert avstand til terreng medfører økt fuktpåvirkning og risiko for fuktopptak og råte i nedre del av kledningen.
Manglende musebånd gir risiko for inntrenging av skadedyr i luftesjiktet.
Manglende lufting bak kledningen på øvrige fasader kan føre til dårlig uttørkingsevne, økt fuktbelastning, redusert levetid og økt risiko for skader i kledning og underliggende konstruksjoner.

Vinduer og ytterdører

-Vinduer og ytterdører
Bygningen har trevinduer med 2-lags glass av eldre dato.
Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.
I underetasjen er flere vinduer montert i grunnmuren.
Disse vinduene mangler beslag under vinduene, og to av vinduene er ubehandlet.
Ett vindu mangler puss og avslutning rundt vinduet utvendig. Enkelte av vinduene har behov for vedlikehold når det gjelder maling.
Kondensmerker innvendig på enkelte vinduer kan tyde på dårlig ventilering i det aktuelle rommet.
Ytterdør i underetasjen mangler beslag under dør.
Det ble gjennomført kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende vedlikehold, beslag, overflatebehandling og avslutningsdetaljer.
Konsekvens:
Manglende vedlikehold, beslag, overflatebehandling og avslutningsdetaljer kan redusere vinduenes levetid og medføre risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.
Forholdene bør utbedres for å opprettholde funksjon og unngå følgeskader.

Takkonstruksjon

-Takkonstruksjon
Boligen har saltak med plassbygd konstruksjon av sperrer i dimensjon
48x198mm med cirka 85cm senteravstand.
Konstruksjonen er tilgjengelig og inspisert via gangbane på øverloftet, med adkomst gjennom luke i himlingen i gang.
Øverloftet er kaldloft som ventileres gjennom ventiler i gavlvegger og i gesimser på langsidene av boligen, isolasjonen er lagt ut i gulvet på øverloftet.
Konstruksjonen er dimensjonert for mindre snølast enn dagens krav.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Byggekrav på byggetidspunktet.
Konsekvens:
Redusert dimensjonering kan medføre økt risiko for deformasjoner eller svekkelser i takkonstruksjonen ved store snøfall.
Dette kan påvirke både sikkerheten og konstruksjonens levetid.
Det kan også føre til behov for å skuffe taket ved store snømengder for å redusere belastningen på konstruksjonen.

-Takkonstruksjon tilbygg
Tilbygget har valmtak som er plassbygget.
Deler av taket danner et overbygg over inngangsdøren i underetasjen, og her er ikke gesims eller himling tilstrekkelig tettet.
Det er tilgang opp til øverloftet, hvor det ligger panel på gulvet.
Det er fare for inndriv av snø og adgang for dyr og insekter. Ved befaring var det snøvær i kombinasjon med vind, og snø hadde blåst inn på øverloftet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Mangelfull tetting ved utførelse.

Konsekvens:
Inndriv av snø og tilgang for dyr og insekter kan føre til skader, redusert konstruksjonsmessig levetid og økt risiko for biologiske skadegjørere
Gjentatt eksponering for nedbør kan videre medføre følgeskader i konstruksjonen som fukt og råte.

Yttertak

-Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Ny tekking i år 2000 i følge eier.
Tekking er med betongtakstein, undertak er bord og papp.
Tekking har vanlig elde mht. alder.

Synlige fuktmerker rundt pipen ved inspeksjon på øverloftet skaper usikkerhet rundt tekkingen ved pipen og bør undersøkes nærmere.
Deler av takflaten var snøbelagt noe som begrenser inspeksjons muligheten.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Fuktmerkene fremstår som et resultat av mulig svikt i tekkingen rundt pipen eller utilstrekkelig tetting ved gjennomføringen.
Konsekvens:
Mangelfull tetting kan føre til videre fuktinntrengning, som over tid kan gi skader på omkringliggende trekonstruksjoner, redusert levetid og økt risiko for sopp- eller råteutvikling dersom forholdet ikke utbedres.

Renner, nedløp og beslag

-Beslag
Pipebeslag er mangelfullt tilpasset mot stein.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse
Konsekvens:
Dette kan gi redusert tetthet rundt gjennomføringen og økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner, med påfølgende fuktskader dersom forholdet ikke utbedres.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
-Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Vegger og er foret ut og gulv er oppgoret i enkelte rom.
Her må en være obs på at utforende vegger og påforede gulv under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.
Eier har i egenerklæringen opplyst at det tidligere har vært fuktig i kjelleren, og at kontinuerlig bruk av avfukter i to rom har bedret situasjonen.
Det ble utført hulltaking i påforet vegg i kjøkken mot tilbakefylt yttervegg mot vest uten funn av forhøyede verdier.
Oppbyggning vister panel reisverk isolasjon papp og betong.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende utvendig fuktsikring og behov for kontinuerlig avfukting
understøtter at konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende terreng.
Konsekvens:
Økt sannsynlighet for skjulte fuktskader, muggsoppdannelse og redusertmateriallevetid.
Risikoen for skader under overflater er høyere enn i konstruksjoner uten påforing og oppforing mot terreng, selv om det ikke ble påvist forhøyede fuktverdier ved hulltaking.
Utvendig drenering må påregnes i nær framtid.

Bad 1.etasje

-Overflater - Vegger
Veggene er kledd med baderomsplater, nedre kant av platene står eksponert uten sokkelist ved overgang ved belegg mot gulv.
Plater er ikke montert iht. monteringsanvisning.
Det er montert dusjkabinett i rommet, og dagens løsning fungerer etter hensikten så lenge kabinettet er i bruk.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse
Konsekvens:
Baderomsplatene tåler ikke direkte dusjing, og det foreligger økt risiko for svelling, fuktopptak, misfarging og oppsprekking dersom det oppstår lekkasje eller dersom dusjkabinettet fjernes.

-Ventilasjon
EL. vifte montert i yttervegg, ingen luftespalte i dør.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Mangler luftespalte under dør.

Konsekvens:
Fravær av tilluft gir redusert luftutskifting og undertrykk i rommet.
Dette kan medføre dårlig inneklima, oppfukting og økt risiko for kondensog fuktskader over tid.

Vaskerom underetasje

-Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder
Konsekvens:
Øker risikoen for svekket materialkvalitet, nedsatt funksjon og behov for utskifting innen en nær fremtid, herunder mulig redusert vanntetthet over tid.

-Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.
Konsekvens:
Forhøyet risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt. Selv om anlegget fungerer i dag, kan skader oppstå uforutsett, noe som kan medføre følgeskader dersom tiltak utsettes.

-Ventilasjon
Ventil montert i himling, skal vært mekanisk avtrekk på våtrom.
Mangler luftespalte under dør, dør er ved befaring ikke montert i karm.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende EL. vifte. og luftespalte.
Konsekvens:
Liten effekt på utlufting.
Dette kan medføre dårlig inneklima, oppfukting og økt risiko for kondensog fuktskader over tid.

Toalett

-Ventilasjon
Ventil montert i vegg, liten luftespalte i dør, skal vært mekanisk avtrekk.
Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende montering og liten luftespalte.
Konsekvens:
Mangelfull utlufting av rommet.

Kjøkken underetasje

-Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, er med kullfilter.
Standard gir automatisk TG2 med kullfilter.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Ventilatoren er installert som en resirkuleringsløsning uten kanal til
yttervegg eller tak.

Konsekvens:
Redusert effektivitet i fjerning av fukt og matos sammenlignet med avtrekk
til det fri, noe som kan medføre høyere fuktbelastning i kjøkkenet og økt
risiko for luktproblemer over tid.

Ildsteder og skorsteiner

-Skorsteiner inne i huset
Skorsteinen er oppført i teglstein.
En teglsteinspipe skal ha alle fire sider synlige i alle etasjer.
Én side av skorsteinen på kjøkkenet i 1. etasje er kledd inn.
Det er noen rennemerker ved sotluken i underetasjen, og det er ikke montert ubrennbar plate foran sotluken.
Skorsteinen bør vurderes av feier for å avklare om det foreligger funksjons- eller sikkerhetsmessige mangler.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse og rennemerker
Konsekvens:
Redusert mulighet til å avdekke riss, sprekker eller andre skader som kan ha betydning for brannsikkerheten, og det kan ikke utelukkes at skjulte deler har avvik som ikke kan observeres uten åpning av konstruksjoner.
Mulighet for fyrings forbud ved kontroll.

Loft

-Konstruksjonsoppbygging
Kaldt øverloft som ventileres gjennom ventiler i gavlvegger og i gesimser på
langsidene av boligen, isolasjonen er lagt ut i gulvet på øverloftet.
Ved inspeksjon ble det registrert synlige fuktmerker rundt pipen.
Det er usikkerhet knyttet til tekkingen rundt pipen, og forholdet bør undersøkes nærmere.
Det er plassert ut bøtter og bokser rundt pipen for å fange opp vann ved eventuelle lekkasjer.
Disse var tørre ved befaring.
Eier opplyser at bøttene og boksene har stått slik siden boligen ble overtatt og at det ikke har vært noe problemer.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Fuktmerkene fremstår som et resultat av mulig svikt i tekkingen rundt pipen eller utilstrekkelig tetting.
Konsekvens:
Mangelfull tetting kan føre til videre fuktinntrengning, som over tid kan gi skader på omkringliggende trekonstruksjoner, redusert levetid og økt risiko for sopp- eller råteutvikling dersom forholdet ikke utbedres.

Spesialrom. Badstu underetasje

-Konstruksjonsoppbygging
Det er usikkerhet rundt oppbygningen av badstuen.
Det skal være en luftespalte mellom badstueveggen og yttervegger i mur/ betong, og det skal være mulighet for gjennomlufting av luftespalten for å ventilere bort eventuell kondens.
Det er ingen synlige utluftinger fra en eventuell luftespalte i tilstøtende rom, og badstuen vurderes ikke å være bygget i henhold til gjeldende forskrifter.
Under trelemmene i badstuen ble det observert flere døde maur, enkelte døde skrukketroll og tusenben.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende ventilering og utførelse.

Observasjonen av døde insekter og smådyr under trelemmene kan skyldes fuktige og dårlig ventilerte forhold, som gir et miljø hvor slike organismer kan trives før de dør.

Konsekvens:
Manglende ventilasjon i konstruksjonen øker risikoen for kondens, fuktskader og biologisk vekst, inkludert sopp og mugg.
Over tid kan dette svekke materialkvaliteten og funksjonen og medføre behov for utbedringer.
Tilstedeværelsen av døde insekter og smådyr kan indikerer en uheldig fukt- og ventilasjonstilstand som kan forverres dersom forholdet ikke blir utbedret.

Anbefalt tiltak:
Badstue må kontrolleres nærmer før bruk.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

-Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber.
Stoppekran i vaskerom i underetasjen, er ikke funksjonstestet.
Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.
Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

-Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast.
Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold.
Dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

-Varmtvannsbereder
VVS bereder à eldre dato ca. 2000 modell, 194 liter, montert i vaskerom.
TG er pga. alder på bereder iht. NS-3600.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder iht. NS-3600.
Konsekvens:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

-Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i enkelte vinduer og i vegger i noen rom. Det er observert kondensmerker på innsiden av enkelte vinduer, noe som kan tyde på dårlig ventilasjon i det aktuelle rommet. Dette gjelder blant annet soverom mot nord og bad i første etasje og vaskerom i underetasjen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Kondensmerkene vurderes å skyldes utilstrekkelig luftutskifting i rommene, kombinert med perioder med høy relativ luftfuktighet.
Konsekvens:
Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning i innemiljøet, redusert luftkvalitet og risiko for over tid å utvikle skader som muggvekst eller forringelse av vinduskomponenter.
Tiltak for å bedre luftutskiftingen bør vurderes for å redusere risiko for ytterligere fuktproblemer.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Bad underretasje

-Samlet vurdering av baderom
Bade vurderes som modent for renovering for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikkerhet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder i kombinasjonen av sviktende fall, manglende dokumenterbar membran og fuktbelastning i våtsonen gir økt risiko for fuktinntrengning.
Fuktutslag i gulv og nederst på vegger i dusjnisje.

Konsekvens:
Økt risiko for konstruksjonsskader og biologisk aktivitet.
Videre fuktinntrengning kan forverre forholdene.
Renovering vil være nødvendig i nær framtid for å oppnå tilfredsstillende teknisk standard og sikker fuktbeskyttelse.

Estimert kostnad:
300 000,-
Kommentar til estimert kostnad:
Gjelder oppbygging av nytt bad

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

-Terrengforhold
Tomten er snødekt på befaringsdagen, og terreng og overflateforhold er derfor
ikke visuelt tilgjengelige for vurdering.

Terrasser og plattinger på terreng

-Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrassen og overbygget på sørsiden ble ikke vurdert fordi snøforholdene hindret nødvendig innsyn og tilgang.
Rekkverkets høyde er lavere enn gjeldende forskriftskrav.
Lavt rekkverk gir redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.

****
****
****

Rom for varig opphold:
Vurdering / Avvik

-Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom i 1 etasjen.
Underetasjen i sin helhet har vinduer av mindre størrelse, ikke egnet for
rømming.

-Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom i 1 etasje.
Underetasjen i sin helhet har vinduer av mindre størrelse.

-Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom i 1 etasje.
Underetasjen i sin helhet har takhøyde på ca. 2 meter

****
****
****

Elektrisk anlegg

Beskrivelse
Sikringsskap montert i trapp på vegg syd.
Hovedsikring 50 ampere, 13 kurser.
Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.
Sjekkliste for det elektriske anlegget
Spørsmål til eier eller eiers representant

1. Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert? 1964
2. Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja
3. Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999? Ja
4. Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)? 2025 -Strøm til platetopp i kjøkken underetasje
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser? Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.) Nei Bereder er med stikkontakt.
8. Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer? Ja
- Observerte mangler-
9. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
10. Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning? Nei
11. Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette? Nei
12. Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet
el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten. Ja - Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år

****
****
****

Sjekkliste for det branntekniske anlegget
Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

6. Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei? Ikke relevant
7. Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift. Ikke relevant
8. Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ? Ikke relevant

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, samt oppvaskmaskin.

Følger ikke med:
-Kjøleskap
-Frys
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Vegglamper.

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød

Oppvarming
- Elektrisk
- Varmepumpe
- Ved

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12,561 kWh kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 936,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Feie og tilsynsgebyr, vann, avløp og Renovasjon

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

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 5 188,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 928 652,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 714 608,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
IF Forsikring
Polisenr: 1690652

TV/Internett/Bredbånd
Selger opplyser om at hun bruker; Telenor, Fiber-Bredbånd

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 957 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et etablert, rolig og svært hyggelig boligområde nord for Arendal sentrum – et område som er spesielt populært blant barnefamilier. Her bor du trygt og skjermet, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Det er gangavstand til Moltemyr barne og ungdomsskole (1.–10. trinn), og skoleveien oppleves som trygg og oversiktlig med bilfri snarvei gjennom boligfeltet. I nærområdet finner du også flere barnehager,

dagligvarebutikk i Torsbudalen og gode bussforbindelser – med busstopp rett utenfor døren.

For den tur og aktivitetsglade byr området på flotte rekreasjonsmuligheter like i nærheten. Her har du enkel tilgang til lysløype og videre løypenett innover mot bymarka, samt flere idylliske badeperler i nærområdet. Samtidig er det kort vei til Arendal sentrum, og med praktiske snarveier har du enkel adkomst til Harebakken og øvrige servicetilbud.

Her får du det beste av to verdener: fredelige og naturnære omgivelser – kombinert med en sentral og praktisk beliggenhet.

Offentlig kommunikasjon
Nordåsveien, bussholdeplass - Linje 110, N110 - ca. 1 minutter i gåavstand.
Arendal stasjon - Linje F5, R50 - ca. 6 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 51 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Jovannslia Barnehageenhet (1-5 år) - ca. 10 minutter i gåavstand.
Svalestien barnehage (1-5 år) - ca. 3 minutter i gåavstand.
Nyli barnehage (0-5 år) - ca. 14 minutter i gåavstand.

Skoler
Moltemyr skole (1-10 kl.) - ca. 6 minutter i gåavstand.
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) - ca. 10 minutter i gåavstand.
Arendal vgs - Mølleheia - ca. 7 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - ca. 8 minutter i kjøreavstand
Sam Eyde videregående skole - ca. 9 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

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

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

Det foreligger ferdigattest for Nybygg. Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig. Datert: 08.01.02

Det foreligger ferdigmelding installasjon sanitæranlegg datert 13.05.2008

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Opprinnelig plantegninger av kjelleretasjen stemmer ikke med dagens bruk og er ikke bruksendret til varig opphold.
Underetasjen er ikke byggesøkt til varig opphold, er opprinnelig blindkjeller på byggemeldte plantegning. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Arealplaner under arbeid - Planid: 2017r1 - Plannavn: Stenklev - opphevelse
Reguleringsplan - Planid: 2017r1 - Plannavn: Stenklev - Formål: Kjørevei, Områder for boliger m/tilførende anlegg
Kommunedelplan
Kommuneplan - Planid: 42032022-8 - Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023-2033)

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

4203/507/1032:
13.04.1964 - Dokumentnr: 1293 - Best. om vann/kloakkledn.
Betyr: Erklæring om vannavgift etter påkobling for vann og kloakk.
Se servitutt for utfyllende informasjon

09.03.1964 - Dokumentnr: 891 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:507 Bnr:556

04.10.2001 - Dokumentnr: 8483 - Målebrev
Betyr: Grensejustering
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon

04.10.2001 - Dokumentnr: 8483 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1787400 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:507 Bnr:1032

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - Max 2 betalte kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Boligfilm (3250,-) kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-

Utlegg tilstandsrapport - faktureres direkte kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 112 100,- 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. 3 900,-.

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 20. februar 2026

Ansvarlig megler
Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

Megler
Ida Michelle Vatne, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99161211

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

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

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

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

Nye Stenklevvei 31

Nabolaget Stenklev vest/øst - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige

Skoler

Moltemyr skole (1-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 ... 173 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	6 min 2.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	7 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min 3.1 km

Offentlig transport

Nordåsveien Linje 110, N110	1 min 0 km
Arendal stasjon Linje R50	6 min 2.4 km
Kristiansand Kjevik	51 min

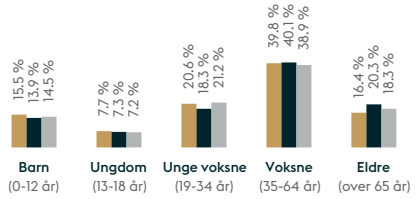
Barnehager

Svalestien barnehage (1-5 år) 25 barn	3 min 0.3 km
Jovannslia Barnehageenhet (1-5... 61 barn	10 min 0.9 km
Lindebakken barnehage (0-5 år) 18 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Torsbudalen	8 min
Kiwi Nyli	14 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stenklev vest/øst	781	348
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring
- Buss

Sport

Ørnekrokenløkka	8 min
Moltemyr skole	7 min
Arendal Sport og Fitnessenter	5 min
Aktiv Trening Arendal	6 min

Gateparkering
Lett 83/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100



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 2026

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Nye Stenklevvei 31

4846 Arendal

Gnr: **507** Bnr: **1032**



Bygningssakkyndig
Asle Risholt

Rapport kode: *197658*
Opprettet: *29.01.2026*
Utskrift: *01.02.2026*

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@aslerisholt.no
Telefon: 99153710

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Bygningssakkyndig - Asle Risholt

Bygningssakkyndig

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

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

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

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

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
2 stk

Vaskerom - underetasjen
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Bad - 1 etasje
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
39 stk

Yttervegg
Konstruksjon

Yttertak
- Utstyr på tak
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Vaskerom - underetasjen
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

Innvendige overflater

Kjøkken - underetasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Innredning

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) - Badstu underetasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Tekniske anlegg

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Bad - 1 etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 2
24 stk

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

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Yttervegg
- Kledning

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon tilbygg

Yttertak
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag
- Beslag

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

Vaskerom - underetasjen
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon

Toalett (ikke våtrom)
- Ventilasjon

Kjøkken - underetasje
- Avtrekk

Ildsteder og skorsteiner
- Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)
- Konstruksjonsoppbygging

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) - Badstu underetasje
- Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - 1 etasje
- Overflater - Vegger
- Ventilasjon

TG 3
1 stk

Bad - underetasjen
- Samlet vurdering av baderom — **300 000,-**

Estimerte kostnader på TG3 — **300 000,-**

TG IU
2 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Terrengforhold

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

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig beliggende på en solrik og sentral tomt.
Det er gjort enkelte oppgraderinger i senere tid, blant annet kjøkken i begge etasjer og utskifting av kledning på sydveggen.
Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik og mangler, blant annet ved utvendig kledning og pipebeslag.
I tillegg er drenering, bad i underetasjen og enkelte konstruksjoner vurdert som modne for utbedring.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Anette Nomeland	**Rekvirert dato:**	

Besiktigelse

Til stede:	Bygningssakkyndig Asle Risholt Anette Nomeland	**Besiktigelsesdato:**	23.01.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Nye Stenklevvei 31, 4846 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
507	1032

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Anette Nomeland

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	29.01.2026	

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1964	ca. 1998	Tilbygg
	2000	Ny taktekking
	2001	Bad underetasje
	2020	Ny kledning sydvegg
	2021	Kjøkken 1 etasje
	2023	Bad 1 etasje
	2024	Kjøkken underetasje
	2025	Varmepumpe underetasje

Garasje

Byggeår
2000

Arealopplysninger - NS3940:2023

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

Enebolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i
Underetasje		86
1 etasje		77
	Sum:	**163**
	Sum BRA:	**163**

Romfordeling

Etasje	Romtype
Underetasje	**BRA-i:** Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Badstue, Soverom, Toalett, Gang, Vindfang, Bod
1 etasje	**BRA-i:** Stue, Kjøkken, Bad, 3 soverom, Gang **TBA:** Terrasse

Garasje

Arealskjema

Etasje		BRA-e	TBA
1 etasje		36	
2 etasje		24	14
	Sum:	**60**	**14**
	Sum BRA:	**60**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1 etasje	**BRA-e:** Garasje
2 etasje	**BRA-e:** Loftstue **TBA:** Terrasse

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrengforhold
Tomten er snødekt på befaringsdagen, og terreng og overflateforhold er derfor ikke visuelt tilgjengelige for vurdering.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vannrør er i plast fra 2006 og avløp er fra byggeår av ukjent type.
Er offentlig tilkoblet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder på avløp

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 2

Grunnmur
Grunnmuren er utført i betong.
Det er registrert mindre riss enkelte steder og flere områder flasser malingen.

På vestsiden er den utvendige trappen støpt direkte mot grunnmuren uten fuktsikring.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse

Konsekvens:
Direkte kontakt mellom trapp og grunnmur kan medføre økt risiko for fuktvandring inn i kjellervegg, med mulige fuktskader, redusert bestandighet og behov for utbedringer over tid.

Bilder



Utvendig trapp og flassing på grunnmur.



Riss

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Kun grunnmursplate uten topplist er synlig på østveggen. De øvrige tilbakefylte sidene av boligen har ikke synlig grunnmursplate. Det er nærliggende å tro at dreneringen på østsiden ble utført i forbindelse med ny vannledning i 2006, og at de resterende veggene kun er tjæret, noe som var vanlig byggeskikk på byggetidspunktet. Utførelsen av grunnmursplaten på østveggen er ikke kjent eller dokumentert.

Eier har i egenerklæringen opplyst at det tidligere har vært fuktig i kjelleren, og at kontinuerlig bruk av avfukter i to rom har bedret situasjonen.

Her bør man være oppmerksom på at avfukter ikke er en løsning på selve problemet.
Utvendig drenering bør utføres i nær framtid.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Manglende montering av grunnmursplate og topplist.

Konsekvens:
Manglende grunnmursplate gir økt fuktpåvirkning mot muren, og større fare for fuktskader.

Bilder



Mangler topplist.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 2

Kledning
Kledningen er av typen liggende og har generelt normal slitasje i forhold til alder.
På sørveggen ble kledningen skiftet i 2020.
På østsiden av tilbygget er det liten avstand mellom kledningen og terrenget, og terrenget ligger delvis opp mot kledningen.
Kledningen på tilbygget og sørveggen er lektet ut, musebånd er ikke montert.
På resten av boligen er kledningen ikke lektet ut og mangler lufting bak kledningen.

Årlig vask og periodisk behandling med maling eller beis anbefales for å bevare kledningen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende montering av musebånd, terreng og manglende lufting bak kledning.

Konsekvens:
Redusert avstand til terreng medfører økt fuktpåvirkning og risiko for fuktopptak og råte i nedre del av kledningen.
Manglende musebånd gir risiko for inntrenging av skadedyr i luftesjiktet.

Manglende lufting bak kledningen på øvrige fasader kan føre til dårlig uttørkingsevne, økt fuktbelastning, redusert levetid og økt risiko for skader i kledning og underliggende konstruksjoner.

Bilder



Terreng går opp på kledning.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass av eldre dato.
Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

I underetasjen er flere vinduer montert i grunnmuren.
Disse vinduene mangler beslag under vinduene, og to av vinduene er ubehandlet.
Ett vindu mangler puss og avslutning rundt vinduet utvendig.

Enkelte av vinduene har behov for vedlikehold når det gjelder maling.
Kondensmerker innvendig på enkelte vinduer kan tyde på dårlig ventilering i det aktuelle rommet.
Ytterdør i underetasjen mangler beslag under dør.

Det ble gjennomført kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Manglende vedlikehold, beslag, overflatebehandling og avslutningsdetaljer.

Konsekvens:
Manglende vedlikehold, beslag, overflatebehandling og avslutningsdetaljer kan redusere vinduenes levetid og medføre risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.
Forholdene bør utbedres for å opprettholde funksjon og unngå følgeskader.

Bilder



Mangler beslag under vindu og manglende overflatebehandling.



Puss og avslutning rundt vindu ikke utført og manglende overflatebehandling.



Flassing/slitasje i maling



Kondensmerker innvendig

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrassen og overbygget på sørsiden ble ikke vurdert fordi snøforholdene hindret nødvendig innsyn og tilgang.

Rekkverkets høyde er lavere enn gjeldende forskriftskrav.
Lavt rekkverk gir redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon
Boligen har saltak med plassbygd konstruksjon av sperrer i dimensjon 48x198mm med cirka 85cm senteravstand.
Konstruksjonen er tilgjengelig og inspisert via gangbane på øverloftet, med adkomst gjennom luke i himlingen i gang.
Øverloftet er kaldloft som ventileres gjennom ventiler i gavlvegger og i gesimser på langsidene av boligen, isolasjonen er lagt ut i gulvet på øverloftet.

Konstruksjonen er dimensjonert for mindre snølast enn dagens krav.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Byggekrav på byggetidspunktet.

Konsekvens:
Redusert dimensjonering kan medføre økt risiko for deformasjoner eller svekkelser i takkonstruksjonen ved store snøfall.
Dette kan påvirke både sikkerheten og konstruksjonens levetid.
Det kan også føre til behov for å skuffe taket ved store snømengder for å redusere belastningen på konstruksjonen.

TG 2

Takkonstruksjon tilbygg
Tilbygget har valmtak som er plassbygget.
Deler av taket danner et overbygg over inngangsdøren i underetasjen, og her er ikke gesims eller himling tilstrekkelig tettet.
Det er tilgang opp til øverloftet, hvor det ligger panel på gulvet.
Det er fare for inndriv av snø og adgang for dyr og insekter.

Ved befaring var det snøvær i kombinasjon med vind, og snø hadde blåst inn på øverloftet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Mangelfull tetting ved utførelse.

Konsekvens:
Inndriv av snø og tilgang for dyr og insekter kan føre til skader, redusert konstruksjonsmessig levetid og økt risiko for biologiske skadegjørere.

Gjentatt eksponering for nedbør kan videre medføre følgeskader i konstruksjonen som fukt og råte.

Bilder



Åpen himling/gesims



Snø har drevet inn på overloftet over tilbygget.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Ny tekking i år 2000 i følge eier.

Tekking er med betongtakstein, undertak er bord og papp.
Tekking har vanlig elde mht. alder.

Synlige fuktmerker rundt pipen ved inspeksjon på øverloftet skaper usikkerhet rundt tekkingen ved pipen og bør undersøkes nærmere.

Deler av takflaten var snøbelagt noe som begrenser inspeksjons muligheten.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Fuktmerkene fremstår som et resultat av mulig svikt i tekkingen rundt pipen eller utilstrekkelig tetting ved gjennomføringen.

Konsekvens:
Mangelfull tetting kan føre til videre fuktinntrengning, som over tid kan gi skader på omkringliggende trekonstruksjoner, redusert levetid og økt risiko for sopp- eller råteutvikling dersom forholdet ikke utbedres.

TG 1

Utstyr på tak
Stigetrinn montert, snøfangere er ikke montert.
Årsak:
Manglende snøfanger.

Konsekvens:
Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak.

TG 1

Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder.
Nedløp blir ledes til terreng.
Fallforhold er ikke sjekket.

TG 2

Beslag
Pipebeslag er mangelfullt tilpasset mot stein.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse

Konsekvens:
Dette kan gi redusert tetthet rundt gjennomføringen og økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner, med påfølgende fuktskader dersom forholdet ikke utbedres.

Bilder



Mangelfullt tilpasset mot stein

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulver er med laminat, belegg og teppe.

TG 1

Overflater - Vegger
Vegger er med malte plater, panel og flis.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt panel.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)
Vegger og er foret ut og gulv er oppgoret i enkelte rom.
Her må en være obs på at utforende vegger og påforede gulv under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.

Eier har i egenerklæringen opplyst at det tidligere har vært fuktig i kjelleren, og at kontinuerlig bruk av avfukter i to rom har bedret situasjonen.

Det ble utført hulltaking i påforet vegg i kjøkken mot tilbakefylt yttervegg mot vest uten funn av forhøyede verdier.
Oppbyggning vister panel reisverk isolasjon papp og betong.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende utvendig fuktsikring og behov for kontinuerlig avfukting understøtter at konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende terreng.

Konsekvens:
Økt sannsynlighet for skjulte fuktskader, muggsoppdannelse og redusert materiallevetid.
Risikoen for skader under overflater er høyere enn i konstruksjoner uten påforing og oppforing mot terreng, selv om det ikke ble påvist forhøyede fuktverdier ved hulltaking.
Utvendig drenering må påregnes i nær framtid.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i veggene og enkelte vinduer.

Bilder



Hulltaking

Bad underetasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad fra 2001

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør.
Gulvet er relativt flatt og mangler fall til sluker.

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

Overflater - Himling
Himling er med malt panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Det er plast sluk i dusjnisje og under badekar, ingen membran synlig i sluk og ingen dokumentasjon på utførelse.

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

Ventilasjon
Ventil i vegg, skal være mekanisk på våtrom.
Ingen luftespalte i dør.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning med servant, badekar og dusjnisje.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det ble registrert fuktutslag med fuktindikator i gulvet i dusjnisjen, og cirka 50 cm opp på to av veggene i dusjnisjen.
Dette gjaldt veggen inn mot badstue og inn mot vaskerom.
Hulltaking ble utført bak dusjveggen i vaskerommet, og det ble ikke målt fukt i svillen.
Oppbygningen viser plate, plast, reisverk, isolasjon og murvegg.
Murveggen gjør at selv om det ikke ble målt fukt ved hulltaking i vaskerommet, utelukker ikke dette fukt i selve badet.

Årsak:
Fuktutslag rundt sluk og i nedre del av vegger.

Konsekvens:
Fuktpåvirkning i våtrommets konstruksjon kan medføre risiko for skader på overflater, svekket vedheft, biologisk aktivitet og ytterligere fuktinntrenging over tid.

TG 3

Samlet vurdering av baderom
Bade vurderes som modent for renovering for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikkerhet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder i kombinasjonen av sviktende fall, manglende dokumenterbar membran og fuktbelastning i våtsonen gir økt risiko for fuktinntrengning.
Fuktutslag i gulv og nederst på vegger i dusjnisje.

Konsekvens:
Økt risiko for konstruksjonsskader og biologisk aktivitet.
Videre fuktinntrengning kan forverre forholdene.
Renovering vil være nødvendig i nær framtid for å oppnå tilfredsstillende teknisk standard og sikker fuktbeskyttelse.

Estimert kostnad:	**Kommentar til estimert kostnad:**
300 000,-	Gjelder oppbygging av nytt bad.

Bilder



Sluk under badekar



Sluk i dusjnisje



Hulltaking i vaskerom

Bad 1 etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad oppgradert i 2023

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet har belegg med oppkant på vegger og ved dørterskelen.
Det er lokalt fall mot sluket og resten av gulvet er tilnærmet flatt.
Høydeforskjellen fra toppen av oppkantbelegg ved døren til sluket er 47 mm.

TG 2

Overflater - Vegger
Veggene er kledd med baderomsplater, nedre kant av platene står eksponert uten sokkelist ved overgang ved belegg mot gulv.
Plater er ikke montert iht. monteringsanvisning.

Det er montert dusjkabinett i rommet, og dagens løsning fungerer etter hensikten så lenge kabinettet er i bruk.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse

Konsekvens:
Baderomsplatene tåler ikke direkte dusjing, og det foreligger økt risiko for svelling, fuktopptak, misfarging og oppsprekking dersom det oppstår lekkasje eller dersom dusjkabinettet fjernes.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Belegg utgjør tettsjikt og går ned i sluk.

TG 1

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

TG 2

Ventilasjon
EL. vifte montert i yttervegg, ingen luftespalte i dør.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Mangler luftespalte under dør.

Konsekvens:
Fravær av tilluft gir redusert luftutskifting og undertrykk i rommet.
Dette kan medføre dårlig inneklima, oppfukting og økt risiko for kondens- og fuktskader over tid.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Innredning består av servant med underskap, klosett og dusjkabinett.
Har normal slitasje iht. alder

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.
Hulltaking er utført bak dusjvegg i soverom.
Oppbygning plate reisverk og plate i bad.

Bilder


Sluk under dusjkabinett


Hulltaking i soverom

Vaskerom underetasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom av eldre dato

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg, har oppkant mot vegger og fall mot sluk.
Høydeforskjell fra oppkant belegg ved dør til sluk er 26mm.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er tapetsert.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med panel.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder

Konsekvens:
Øker risikoen for svekket materialkvalitet, nedsatt funksjon og behov for utskifting innen en nær fremtid, herunder mulig redusert vanntetthet over tid.

TG 2

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Forhøyet risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.
Selv om anlegget fungerer i dag, kan skader oppstå uforutsett, noe som kan medføre følgeskader dersom tiltak utsettes.

TG 2

Ventilasjon
Ventil montert i himling, skal vært mekanisk avtrekk på våtrom.
Mangler luftespalte under dør, dør er ved befaring ikke montert i karm.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende EL. vifte. og luftespalte.

Konsekvens:
Liten effekt på utlufting.
Dette kan medføre dårlig inneklima, oppfukting og økt risiko for kondens- og fuktskader over tid.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.
Hulltaking utfør i rommet mot bad.
Oppbyggning: plate, dampsperre, reiverk isolasjon, mur.

Bilder



Hulltaking

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med tapetserte plater.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med panel.

TG 2

Ventilasjon
Ventil montert i vegg, liten luftespalte i dør, skal vært mekanisk avtrekk.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende montering og liten luftespalte.

Konsekvens:
Mangelfull utlufting av rommet.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning med servant og klosett.
Har vanlig slitasje iht. alder.
Skapdør mangler håndtak på en dør.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige overflater har generelt normal slitasje iht. alder.

Gulv i vindfang i underetasjen har noe ujevnheter og mangler overgangslist ved beleggskjøt på gulv.
Har kun estetisk betydning.

Bilder



Ujevnhet i gulvflaten og manglende overgangslist.

Kjøkken underetasje

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken fra 2024

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med malt panel.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt panel.

TG 1

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

TG 2

Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, er med kullfilter.
Standard gir automatisk TG2 med kullfilter.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Ventilatoren er installert som en resirkuleringsløsning uten kanal til yttervegg eller tak.

Konsekvens:
Redusert effektivitet i fjerning av fukt og matos sammenlignet med avtrekk til det fri, noe som kan medføre høyere fuktbelastning i kjøkkenet og økt risiko for luktproblemer over tid.

TG 1

Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning med profilerte fronter med laminat benkeplate.
Enkelte avslutnings detaljer og sokkel er ikke montert.

Kjøkken 1 etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken fra 2021

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med takess.

TG 1

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

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator er montert og fungerer.
Den støyer noe.

TG 1

Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder.
Kjøkkeninnredning er med slette fronter og benkeplate i laminat.
Sokkel er ikke montert på deler av kjøkkenet.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper
Trapp mellom underetasje og 1. etasje er av type sving i tre.
Mangler håndløper på vegg.

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens:
Økt risiko for fallskader ved bruk.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Skorsteiner inne i huset
Skorsteinen er oppført i teglstein.
En teglsteinspipe skal ha alle fire sider synlige i alle etasjer.
Én side av skorsteinen på kjøkkenet i 1. etasje er kledd inn.
Det er noen rennemerker ved sotluken i underetasjen, og det er ikke montert ubrennbar plate foran sotluken.

Skorsteinen bør vurderes av feier for å avklare om det foreligger funksjons- eller sikkerhetsmessige mangler.

Årsak / Konsekvens:

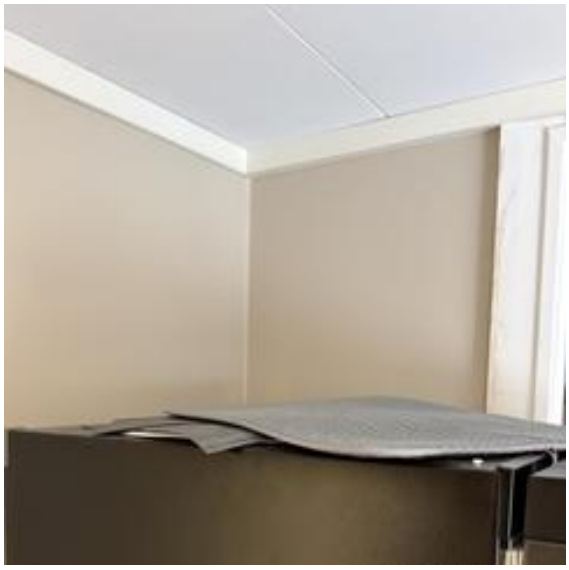
Årsak:
Utførelse og rennemerker

Konsekvens:
Redusert mulighet til å avdekke riss, sprekker eller andre skader som kan ha betydning for brannsikkerheten, og det kan ikke utelukkes at skjulte deler har avvik som ikke kan observeres uten åpning av konstruksjoner.
Mulighet for fyrings forbud ved kontroll.

Bilder



Sotluke i underetasjen



Vegg kledd inne bak pipe i kjøkken.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging
Kaldt øverloft som ventileres gjennom ventiler i gavlvegger og i gesimser på langsidene av boligen, isolasjonen er lagt ut i gulvet på øverloftet.

Ved inspeksjon ble det registrert synlige fuktmerker rundt pipen.
Det er usikkerhet knyttet til tekkingen rundt pipen, og forholdet bør undersøkes nærmere.
Det er plassert ut bøtter og bokser rundt pipen for å fange opp vann ved eventuelle lekkasjer.
Disse var tørre ved befaring.
Eier opplyser at bøttene og boksene har stått slik siden boligen ble overtatt og at det ikke har vært noe problemer.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Fuktmerkene fremstår som et resultat av mulig svikt i tekkingen rundt pipen eller utilstrekkelig tetting.

Konsekvens:
Mangelfull tetting kan føre til videre fuktinntrengning, som over tid kan gi skader på omkringliggende trekonstruksjoner, redusert levetid og økt risiko for sopp- eller råteutvikling dersom forholdet ikke utbedres.

Bilder



Fuktmerker



Bøtter og bokser rundt pipe.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom i 1 etasjen.
Underetasjen i sin helhet har vinduer av mindre størrelse, ikke egnet for rømming.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom i 1 etasje.
Underetasjen i sin helhet har vinduer av mindre størrelse.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom i 1 etasje.
Underetasjen i sin helhet har takhøyde på ca. 2 meter.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon
Det er ikke gjennomført radonmåling i boligen.
Dette innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til radonsikring.
Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

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

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

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) Badstu underetasje

NS 3600 - Pkt. 8

Beskrivelse

Badstue ukjent byggeår

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg og sluk.
Det er lagt trelemmer over belegget.

TG 1

Overflater - Vegger
Vegger er med panel

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med panel

TG 2

Konstruksjonsoppbygging
Det er usikkerhet rundt oppbygningen av badstuen.
Det skal være en luftespalte mellom badstueveggen og yttervegger i mur/ betong, og det skal være mulighet for gjennomlufting av luftespalten for å ventilere bort eventuell kondens.
Det er ingen synlige utluftinger fra en eventuell luftespalte i tilstøtende rom, og badstuen vurderes ikke å være bygget i henhold til gjeldende forskrifter.

Under trelemmene i badstuen ble det observert flere døde maur, enkelte døde skrukketroll og tusenben.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende ventilering og utførelse.

Observasjonen av døde insekter og smådyr under trelemmene kan skyldes fuktige og dårlig ventilerte forhold, som gir et miljø hvor slike organismer kan trives før de dør.

Konsekvens:
Manglende ventilasjon i konstruksjonen øker risikoen for kondens, fuktskader og biologisk vekst, inkludert sopp og mugg.
Over tid kan dette svekke materialkvaliteten og funksjonen og medføre behov for utbedringer.
Tilstedeværelsen av døde insekter og smådyr kan indikerer en uheldig fukt- og ventilasjonstilstand som kan forverres dersom forholdet ikke blir utbedret.

Anbefalt tiltak:
Badstue må kontrolleres nærmer før bruk.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

TG 1

Tekniske anlegg
Badstueovn er montert og er ifølge eier koblet fra strøm fordi strømkursen er brukt til det nye kjøkkenet i underetasjen.
Ovnen skal ifølge eier være i orden.

Bilder


Maur


Sluk i badstue

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber.
Stoppekran i vaskerom i underetasjen, er ikke funksjonstestet.
Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.
Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast.
Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold.
Dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2

Varmtvannsbereder
VVS bereder à eldre dato ca. 2000 modell, 194 liter, montert i vaskerom.
TG er pga. alder på bereder iht. NS-3600.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder iht. NS-3600.

Konsekvens:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i enkelte vinduer og i vegger i noen rom. Det er observert kondensmerker på innsiden av enkelte vinduer, noe som kan tyde på dårlig ventilasjon i det aktuelle rommet. Dette gjelder blant annet soverom mot nord og bad i første etasje og vaskerom i underetasjen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Kondensmerkene vurderes å skyldes utilstrekkelig luftutskifting i rommene, kombinert med perioder med høy relativ luftfuktighet.

Konsekvens:

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning i innemiljøet, redusert luftkvalitet og risiko for over tid å utvikle skader som muggvekst eller forringelse av vinduskomponenter.
Tiltak for å bedre luftutskiftingen bør vurderes for å redusere risiko for ytterligere fuktproblemer.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Varmepumpe montert i stue i underetasjen er 2024 modell.
Varmepumpe montert i gang 1 etasje 2018 modell.

Det anbefales jevnlig service for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet i henhold til leverandørens anbefalinger.

Bilder


Bad 1 etasje


Vaskerom i underetasje

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom
Byggeår 2000

Grunnmur:
Mur er med lecablokker.
Gulvet er i betong.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde mht. alder.
Musebånd er ikke montert.

Takkonstruksjon:
Taket er av type halvalm. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.
2 etasje er kledd inne og konstruksjonen er ikke besiktiget.

Vinduer/dører/poter:
Vinduer, dører og porter er i tre, trenger noe vedlikehold.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein.
Undertak består av plater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i trapp på vegg syd.
Hovedsikring 50 ampere, 13 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

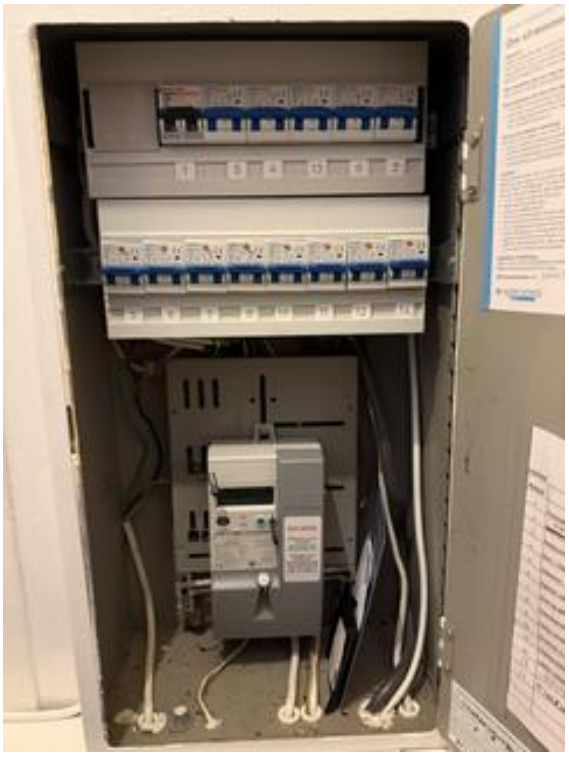
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1964	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2025	Strøm til platetopp i kjøkken underetasje
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	Bereder er med stikkontakt.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

Bilder



El-skap

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Nei	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Signatur

Signatur

Rykene - 01.02.2026
Sted - Dato

Asle Risholt
BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Nye Stenklevvei 31

4846 Arendal

Gnr: **507** Bnr: **1032**



Bygningssakkyndig
Asle Risholt

Rapport kode: *197658*
Opprettet: *29.01.2026*
Utskrift: *02.02.2026*

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@aslerisholt.no
Telefon: 99153710

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Bygningssakkyndig - Asle Risholt

Bygningssakkyndig

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

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

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Lovligheten er vurdert på grunnlag av søknadstegningene fra kommunen mottatt via megler.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.
Det var snø på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset sikt på utvendige flater og terreng.
Veggen der hovedytterdør i 1 etasje er montert, er definert som vestvendt.

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
2 stk

Vaskerom - underetasjen
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Bad - 1 etasje
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
39 stk

Yttervegg
Konstruksjon

Yttertak
- Utstyr på tak
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Vaskerom - underetasjen
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

Innvendige overflater

Kjøkken - underetasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Innredning

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) - Badstu underetasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Tekniske anlegg

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Bad - 1 etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 2
24 stk

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

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Yttervegg
- Kledning

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon tilbygg

Yttertak
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag
- Beslag

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

Vaskerom - underetasjen
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon

Toalett (ikke våtrom)
- Ventilasjon

Kjøkken - underetasje
- Avtrekk

Ildsteder og skorsteiner
- Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)
- Konstruksjonsoppbygging

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) - Badstu underetasje
- Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - 1 etasje
- Overflater - Vegger
- Ventilasjon

TG 3
1 stk

Bad - underetasjen
- Samlet vurdering av baderom — **300 000,-**

Estimerte kostnader på TG3 — **300 000,-**

TG IU
2 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Terrengforhold

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

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig beliggende på en solrik og sentral tomt.
Det er gjort enkelte oppgraderinger i senere tid, blant annet kjøkken i begge etasjer og utskifting av kledning på sydveggen.
Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik og mangler, blant annet ved utvendig kledning og pipebeslag.
I tillegg er drenering, bad i underetasjen og enkelte konstruksjoner vurdert som modne for utbedring.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Anette Nomeland	**Rekvirert dato:**	

Besiktigelse

Til stede:	Bygningssakkyndig Asle Risholt Anette Nomeland	**Besiktigelsesdato:**	23.01.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Nye Stenklevvei 31, 4846 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
507	1032

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Anette Nomeland

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	29.01.2026	
Søknadstegninger	29.01.2026	Mottatt av megler.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1964	ca. 1998	Tilbygg
	2000	Ny taktekking
	2001	Bad underetasje
	2020	Ny kledning sydvegg
	2021	Kjøkken 1 etasje
	2023	Bad 1 etasje
	2024	Kjøkken underetasje
	2025	Varmepumpe underetasje

Garasje

Byggeår
2000

Arealopplysninger - NS3940:2023

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

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i
Underetasje	86
1 etasje	77
Sum:	**163**
Sum BRA:	**163**

Romfordeling

Etasje	Romtype
Underetasje	**BRA-i:** Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Badstue, Soverom, Toalett, Gang, Vindfang, Bod
1 etasje	**BRA-i:** Stue, Kjøkken, Bad, 3 soverom, Gang **TBA:** Terrasse

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e	TBA
1 etasje	36	
2 etasje	24	14
Sum:	**60**	**14**
Sum BRA:	**60**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1 etasje	**BRA-e:** Garasje
2 etasje	**BRA-e:** Loftstue **TBA:** Terrasse

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrengforhold
Tomten er snødekt på befaringsdagen, og terreng og overflateforhold er derfor ikke visuelt tilgjengelige for vurdering.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vannrør er i plast fra 2006 og avløp er fra byggeår av ukjent type.
Er offentlig tilkoblet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder på avløp

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 2

Grunnmur
Grunnmuren er utført i betong.
Det er registrert mindre riss enkelte steder og flere områder flasser malingen.

På vestsiden er den utvendige trappen støpt direkte mot grunnmuren uten fuktsikring.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse

Konsekvens:
Direkte kontakt mellom trapp og grunnmur kan medføre økt risiko for fuktvandring inn i kjellervegg, med mulige fuktskader, redusert bestandighet og behov for utbedringer over tid.

Bilder



Utvendig trapp og flassing på grunnmur.



Riss

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Kun grunnmursplate uten topplist er synlig på østveggen. De øvrige tilbakefylte sidene av boligen har ikke synlig grunnmursplate. Det er nærliggende å tro at dreneringen på østsiden ble utført i forbindelse med ny vannledning i 2006, og at de resterende veggene kun er tjæret, noe som var vanlig byggeskikk på byggetidspunktet. Utførelsen av grunnmursplaten på østveggen er ikke kjent eller dokumentert.

Eier har i egenerklæringen opplyst at det tidligere har vært fuktig i kjelleren, og at kontinuerlig bruk av avfukter i to rom har bedret situasjonen.

Her bør man være oppmerksom på at avfukter ikke er en løsning på selve problemet.
Utvendig drenering bør utføres i nær framtid.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Manglende montering av grunnmursplate og topplist.

Konsekvens:
Manglende grunnmursplate gir økt fuktpåvirkning mot muren, og større fare for fuktskader.

Bilder



Mangler topplist.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 2

Kledning
Kledningen er av typen liggende og har generelt normal slitasje i forhold til alder.
På sørveggen ble kledningen skiftet i 2020.
På østsiden av tilbygget er det liten avstand mellom kledningen og terrenget, og terrenget ligger delvis opp mot kledningen.
Kledningen på tilbygget og sørveggen er lektet ut, musebånd er ikke montert.
På resten av boligen er kledningen ikke lektet ut og mangler lufting bak kledningen.

Årlig vask og periodisk behandling med maling eller beis anbefales for å bevare kledningen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende montering av musebånd, terreng og manglende lufting bak kledning.

Konsekvens:
Redusert avstand til terreng medfører økt fuktpåvirkning og risiko for fuktopptak og råte i nedre del av kledningen.
Manglende musebånd gir risiko for inntrenging av skadedyr i luftesjiktet.

Manglende lufting bak kledningen på øvrige fasader kan føre til dårlig uttørkingsevne, økt fuktbelastning, redusert levetid og økt risiko for skader i kledning og underliggende konstruksjoner.

Bilder



Terreng går opp på kledning.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass av eldre dato.
Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

I underetasjen er flere vinduer montert i grunnmuren.
Disse vinduene mangler beslag under vinduene, og to av vinduene er ubehandlet.
Ett vindu mangler puss og avslutning rundt vinduet utvendig.

Enkelte av vinduene har behov for vedlikehold når det gjelder maling.
Kondensmerker innvendig på enkelte vinduer kan tyde på dårlig ventilering i det aktuelle rommet.
Ytterdør i underetasjen mangler beslag under dør.

Det ble gjennomført kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Manglende vedlikehold, beslag, overflatebehandling og avslutningsdetaljer.

Konsekvens:
Manglende vedlikehold, beslag, overflatebehandling og avslutningsdetaljer kan redusere vinduenes levetid og medføre risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.
Forholdene bør utbedres for å opprettholde funksjon og unngå følgeskader.

Bilder


Mangler beslag under vindu og manglende overflatebehandling.


Puss og avslutning rundt vindu ikke utført og manglende overflatebehandling.



Flassing/slitasje i maling


Kondensmerker innvendig

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrassen og overbygget på sørsiden ble ikke vurdert fordi snøforholdene hindret nødvendig innsyn og tilgang.

Rekkverkets høyde er lavere enn gjeldende forskriftskrav.
Lavt rekkverk gir redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon
Boligen har saltak med plassbygd konstruksjon av sperrer i dimensjon 48x198mm med cirka 85cm senteravstand.
Konstruksjonen er tilgjengelig og inspisert via gangbane på øverloftet, med adkomst gjennom luke i himlingen i gang.
Øverloftet er kaldloft som ventileres gjennom ventiler i gavlvegger og i gesimser på langsidene av boligen, isolasjonen er lagt ut i gulvet på øverloftet.

Konstruksjonen er dimensjonert for mindre snølast enn dagens krav.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Byggekrav på byggetidspunktet.

Konsekvens:
Redusert dimensjonering kan medføre økt risiko for deformasjoner eller svekkelser i takkonstruksjonen ved store snøfall.
Dette kan påvirke både sikkerheten og konstruksjonens levetid.
Det kan også føre til behov for å skuffe taket ved store snømengder for å redusere belastningen på konstruksjonen.

TG 2

Takkonstruksjon tilbygg
Tilbygget har valmtak som er plassbygget.
Deler av taket danner et overbygg over inngangsdøren i underetasjen, og her er ikke gesims eller himling tilstrekkelig tettet.
Det er tilgang opp til øverloftet, hvor det ligger panel på gulvet.
Det er fare for inndriv av snø og adgang for dyr og insekter.

Ved befaring var det snøvær i kombinasjon med vind, og snø hadde blåst inn på øverloftet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Mangelfull tetting ved utførelse.

Konsekvens:
Inndriv av snø og tilgang for dyr og insekter kan føre til skader, redusert konstruksjonsmessig levetid og økt risiko for biologiske skadegjørere.

Gjentatt eksponering for nedbør kan videre medføre følgeskader i konstruksjonen som fukt og råte.

Bilder



Åpen himling/gesims



Snø har drevet inn på overloftet over tilbygget.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Ny tekking i år 2000 i følge eier.

Tekking er med betongtakstein, undertak er bord og papp.
Tekking har vanlig elde mht. alder.

Synlige fuktmerker rundt pipen ved inspeksjon på øverloftet skaper usikkerhet rundt tekkingen ved pipen og bør undersøkes nærmere.

Deler av takflaten var snøbelagt noe som begrenser inspeksjons muligheten.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Fuktmerkene fremstår som et resultat av mulig svikt i tekkingen rundt pipen eller utilstrekkelig tetting ved gjennomføringen.

Konsekvens:
Mangelfull tetting kan føre til videre fuktinntrengning, som over tid kan gi skader på omkringliggende trekonstruksjoner, redusert levetid og økt risiko for sopp- eller råteutvikling dersom forholdet ikke utbedres.

TG 1

Utstyr på tak
Stigetrinn montert, snøfangere er ikke montert.
Årsak:
Manglende snøfanger.

Konsekvens:
Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak.

TG 1

Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder.
Nedløp blir ledes til terreng.
Fallforhold er ikke sjekket.

TG 2

Beslag
Pipebeslag er mangelfullt tilpasset mot stein.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse

Konsekvens:
Dette kan gi redusert tetthet rundt gjennomføringen og økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner, med påfølgende fuktskader dersom forholdet ikke utbedres.

Bilder



Mangelfullt tilpasset mot stein

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulver er med laminat, belegg og teppe.

TG 1

Overflater - Vegger
Vegger er med malte plater, panel og flis.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt panel.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)
Vegger og er foret ut og gulv er oppgoret i enkelte rom.
Her må en være obs på at utforende vegger og påforede gulv under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.

Eier har i egenerklæringen opplyst at det tidligere har vært fuktig i kjelleren, og at kontinuerlig bruk av avfukter i to rom har bedret situasjonen.

Det ble utført hulltaking i påforet vegg i kjøkken mot tilbakefylt yttervegg mot vest uten funn av forhøyede verdier.
Oppbyggning vister panel reisverk isolasjon papp og betong.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende utvendig fuktsikring og behov for kontinuerlig avfukting understøtter at konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende terreng.

Konsekvens:
Økt sannsynlighet for skjulte fuktskader, muggsoppdannelse og redusert materiallevetid.
Risikoen for skader under overflater er høyere enn i konstruksjoner uten påforing og oppforing mot terreng, selv om det ikke ble påvist forhøyede fuktverdier ved hulltaking.
Utvendig drenering må påregnes i nær framtid.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i veggene og enkelte vinduer.

Bilder



Hulltaking

Bad underetasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad fra 2001

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør.
Gulvet er relativt flatt og mangler fall til sluker.

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

Overflater - Himling
Himling er med malt panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Det er plast sluk i dusjnisje og under badekar, ingen membran synlig i sluk og ingen dokumentasjon på utførelse.

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

Ventilasjon
Ventil i vegg, skal være mekanisk på våtrom.
Ingen luftespalte i dør.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning med servant, badekar og dusjnisje.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det ble registrert fuktutslag med fuktindikator i gulvet i dusjnisjen, og cirka 50 cm opp på to av veggene i dusjnisjen.
Dette gjaldt veggen inn mot badstue og inn mot vaskerom.
Hulltaking ble utført bak dusjveggen i vaskerommet, og det ble ikke målt fukt i svillen.
Oppbygningen viser plate, plast, reisverk, isolasjon og murvegg.
Murveggen gjør at selv om det ikke ble målt fukt ved hulltaking i vaskerommet, utelukker ikke dette fukt i selve badet.

Årsak:
Fuktutslag rundt sluk og i nedre del av vegger.

Konsekvens:
Fuktpåvirkning i våtrommets konstruksjon kan medføre risiko for skader på overflater, svekket vedheft, biologisk aktivitet og ytterligere fuktinntrenging over tid.

TG 3

Samlet vurdering av baderom
Bade vurderes som modent for renovering for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikkerhet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder i kombinasjonen av sviktende fall, manglende dokumenterbar membran og fuktbelastning i våtsonen gir økt risiko for fuktinntrengning.
Fuktutslag i gulv og nederst på vegger i dusjnisje.

Konsekvens:
Økt risiko for konstruksjonsskader og biologisk aktivitet.
Videre fuktinntrengning kan forverre forholdene.
Renovering vil være nødvendig i nær framtid for å oppnå tilfredsstillende teknisk standard og sikker fuktbeskyttelse.

Estimert kostnad:	**Kommentar til estimert kostnad:**
300 000,-	Gjelder oppbygging av nytt bad.

Bilder



Sluk under badekar



Sluk i dusjnisje



Hulltaking i vaskerom

Bad 1 etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad oppgradert i 2023

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet har belegg med oppkant på vegger og ved dørterskelen.
Det er lokalt fall mot sluket og resten av gulvet er tilnærmet flatt.
Høydeforskjellen fra toppen av oppkantbelegg ved døren til sluket er 47 mm.

TG 2

Overflater - Vegger
Veggene er kledd med baderomsplater, nedre kant av platene står eksponert uten sokkelist ved overgang ved belegg mot gulv.
Plater er ikke montert iht. monteringsanvisning.

Det er montert dusjkabinett i rommet, og dagens løsning fungerer etter hensikten så lenge kabinettet er i bruk.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse

Konsekvens:
Baderomsplatene tåler ikke direkte dusjing, og det foreligger økt risiko for svelling, fuktopptak, misfarging og oppsprekking dersom det oppstår lekkasje eller dersom dusjkabinettet fjernes.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Belegg utgjør tettsjikt og går ned i sluk.

TG 1

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

TG 2

Ventilasjon
EL. vifte montert i yttervegg, ingen luftespalte i dør.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Mangler luftespalte under dør.

Konsekvens:
Fravær av tilluft gir redusert luftutskifting og undertrykk i rommet.
Dette kan medføre dårlig inneklima, oppfukting og økt risiko for kondens- og fuktskader over tid.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Innredning består av servant med underskap, klosett og dusjkabinett.
Har normal slitasje iht. alder

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.
Hulltaking er utført bak dusjvegg i soverom.
Oppbygning plate reisverk og plate i bad.

Bilder


Sluk under dusjkabinett


Hulltaking i soverom

Vaskerom underetasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom av eldre dato

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg, har oppkant mot vegger og fall mot sluk.
Høydeforskjell fra oppkant belegg ved dør til sluk er 26mm.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er tapetsert.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med panel.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder

Konsekvens:
Øker risikoen for svekket materialkvalitet, nedsatt funksjon og behov for utskifting innen en nær fremtid, herunder mulig redusert vanntetthet over tid.

TG 2

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Forhøyet risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.
Selv om anlegget fungerer i dag, kan skader oppstå uforutsett, noe som kan medføre følgeskader dersom tiltak utsettes.

TG 2

Ventilasjon
Ventil montert i himling, skal vært mekanisk avtrekk på våtrom.
Mangler luftespalte under dør, dør er ved befaring ikke montert i karm.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende EL. vifte. og luftespalte.

Konsekvens:
Liten effekt på utlufting.
Dette kan medføre dårlig inneklima, oppfukting og økt risiko for kondens- og fuktskader over tid.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.
Hulltaking utfør i rommet mot bad.
Oppbyggning: plate, dampsperre, reiverk isolasjon, mur.

Bilder



Hulltaking

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med tapetserte plater.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med panel.

TG 2

Ventilasjon
Ventil montert i vegg, liten luftespalte i dør, skal vært mekanisk avtrekk.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende montering og liten luftespalte.

Konsekvens:
Mangelfull utlufting av rommet.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning med servant og klosett.
Har vanlig slitasje iht. alder.
Skapdør mangler håndtak på en dør.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige overflater har generelt normal slitasje iht. alder.

Gulv i vindfang i underetasjen har noe ujevnheter og mangler overgangslist ved beleggskjøt på gulv.
Har kun estetisk betydning.

Bilder



Ujevnhet i gulvflaten og manglende overgangslist.

Kjøkken underetasje

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken fra 2024

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med malt panel.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt panel.

TG 1

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

TG 2

Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, er med kullfilter.
Standard gir automatisk TG2 med kullfilter.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Ventilatoren er installert som en resirkuleringsløsning uten kanal til yttervegg eller tak.

Konsekvens:
Redusert effektivitet i fjerning av fukt og matos sammenlignet med avtrekk til det fri, noe som kan medføre høyere fuktbelastning i kjøkkenet og økt risiko for luktproblemer over tid.

TG 1

Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning med profilerte fronter med laminat benkeplate.
Enkelte avslutnings detaljer og sokkel er ikke montert.

Kjøkken 1 etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken fra 2021

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med takess.

TG 1

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

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator er montert og fungerer.
Den støyer noe.

TG 1

Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder.
Kjøkkeninnredning er med slette fronter og benkeplate i laminat.
Sokkel er ikke montert på deler av kjøkkenet.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper
Trapp mellom underetasje og 1. etasje er av type sving i tre.
Mangler håndløper på vegg.

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens:
Økt risiko for fallskader ved bruk.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Skorsteiner inne i huset
Skorsteinen er oppført i teglstein.
En teglsteinspipe skal ha alle fire sider synlige i alle etasjer.
Én side av skorsteinen på kjøkkenet i 1. etasje er kledd inn.
Det er noen rennemerker ved sotluken i underetasjen, og det er ikke montert ubrennbar plate foran sotluken.

Skorsteinen bør vurderes av feier for å avklare om det foreligger funksjons- eller sikkerhetsmessige mangler.

Årsak / Konsekvens:

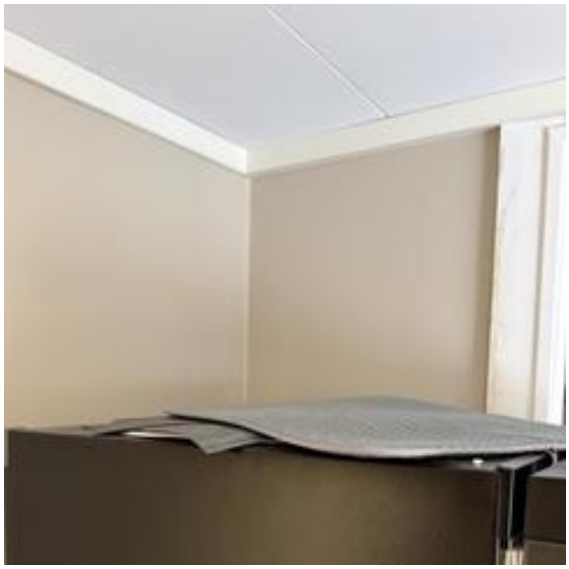
Årsak:
Utførelse og rennemerker

Konsekvens:
Redusert mulighet til å avdekke riss, sprekker eller andre skader som kan ha betydning for brannsikkerheten, og det kan ikke utelukkes at skjulte deler har avvik som ikke kan observeres uten åpning av konstruksjoner.
Mulighet for fyrings forbud ved kontroll.

Bilder



Sotluke i underetasjen



Vegg kledd inne bak pipe i kjøkken.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging
Kaldt øverloft som ventileres gjennom ventiler i gavlvegger og i gesimser på langsidene av boligen, isolasjonen er lagt ut i gulvet på øverloftet.

Ved inspeksjon ble det registrert synlige fuktmerker rundt pipen.
Det er usikkerhet knyttet til tekkingen rundt pipen, og forholdet bør undersøkes nærmere.
Det er plassert ut bøtter og bokser rundt pipen for å fange opp vann ved eventuelle lekkasjer.
Disse var tørre ved befaring.
Eier opplyser at bøttene og boksene har stått slik siden boligen ble overtatt og at det ikke har vært noe problemer.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Fuktmerkene fremstår som et resultat av mulig svikt i tekkingen rundt pipen eller utilstrekkelig tetting.

Konsekvens:
Mangelfull tetting kan føre til videre fuktinntrengning, som over tid kan gi skader på omkringliggende trekonstruksjoner, redusert levetid og økt risiko for sopp- eller råteutvikling dersom forholdet ikke utbedres.

Bilder



Fuktmerker



Bøtter og bokser rundt pipe.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Underetasjen er ikke vurdert som rom for varig opphold.
Se kommentar under punktet lovlighet.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon
Det er ikke gjennomført radonmåling i boligen.
Dette innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til radonsikring.
Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

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

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

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) Badstu underetasje

NS 3600 - Pkt. 8

Beskrivelse

Badstue ukjent byggeår

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg og sluk.
Det er lagt trelemmer over belegget.

TG 1

Overflater - Vegger
Vegger er med panel

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med panel

TG 2

Konstruksjonsoppbygging
Det er usikkerhet rundt oppbygningen av badstuen.
Det skal være en luftespalte mellom badstueveggen og yttervegger i mur/ betong, og det skal være mulighet for gjennomlufting av luftespalten for å ventilere bort eventuell kondens.
Det er ingen synlige utluftinger fra en eventuell luftespalte i tilstøtende rom, og badstuen vurderes ikke å være bygget i henhold til gjeldende forskrifter.

Under trelemmene i badstuen ble det observert flere døde maur, enkelte døde skrukketroll og tusenben.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende ventilering og utførelse.

Observasjonen av døde insekter og smådyr under trelemmene kan skyldes fuktige og dårlig ventilerte forhold, som gir et miljø hvor slike organismer kan trives før de dør.

Konsekvens:
Manglende ventilasjon i konstruksjonen øker risikoen for kondens, fuktskader og biologisk vekst, inkludert sopp og mugg.
Over tid kan dette svekke materialkvaliteten og funksjonen og medføre behov for utbedringer.
Tilstedeværelsen av døde insekter og smådyr kan indikerer en uheldig fukt- og ventilasjonstilstand som kan forverres dersom forholdet ikke blir utbedret.

Anbefalt tiltak:
Badstue må kontrolleres nærmer før bruk.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

TG 1

Tekniske anlegg
Badstueovn er montert og er ifølge eier koblet fra strøm fordi strømkursen er brukt til det nye kjøkkenet i underetasjen.
Ovnen skal ifølge eier være i orden.

Bilder


Maur


Sluk i badstue

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber.
Stoppekran i vaskerom i underetasjen, er ikke funksjonstestet.
Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.
Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast.
Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold.
Dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2

Varmtvannsbereder
VVS bereder à eldre dato ca. 2000 modell, 194 liter, montert i vaskerom.
TG er pga. alder på bereder iht. NS-3600.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder iht. NS-3600.

Konsekvens:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i enkelte vinduer og i vegger i noen rom. Det er observert kondensmerker på innsiden av enkelte vinduer, noe som kan tyde på dårlig ventilasjon i det aktuelle rommet. Dette gjelder blant annet soverom mot nord og bad i første etasje og vaskerom i underetasjen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Kondensmerkene vurderes å skyldes utilstrekkelig luftutskifting i rommene, kombinert med perioder med høy relativ luftfuktighet.

Konsekvens:

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning i innemiljøet, redusert luftkvalitet og risiko for over tid å utvikle skader som muggvekst eller forringelse av vinduskomponenter.
Tiltak for å bedre luftutskiftingen bør vurderes for å redusere risiko for ytterligere fuktproblemer.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Varmepumpe montert i stue i underetasjen er 2024 modell.
Varmepumpe montert i gang 1 etasje 2018 modell.

Det anbefales jevnlig service for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet i henhold til leverandørens anbefalinger.

Bilder


Bad 1 etasje


Vaskerom i underetasje

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom
Byggeår 2000

Grunnmur:
Mur er med lecablokker.
Gulvet er i betong.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde mht. alder.
Musebånd er ikke montert.

Takkonstruksjon:
Taket er av type halvalm. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.
2 etasje er kledd inne og konstruksjonen er ikke besiktiget.

Vinduer/dører/poter:
Vinduer, dører og porter er i tre, trenger noe vedlikehold.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein.
Undertak består av plater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i trapp på vegg syd.
Hovedsikring 50 ampere, 13 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

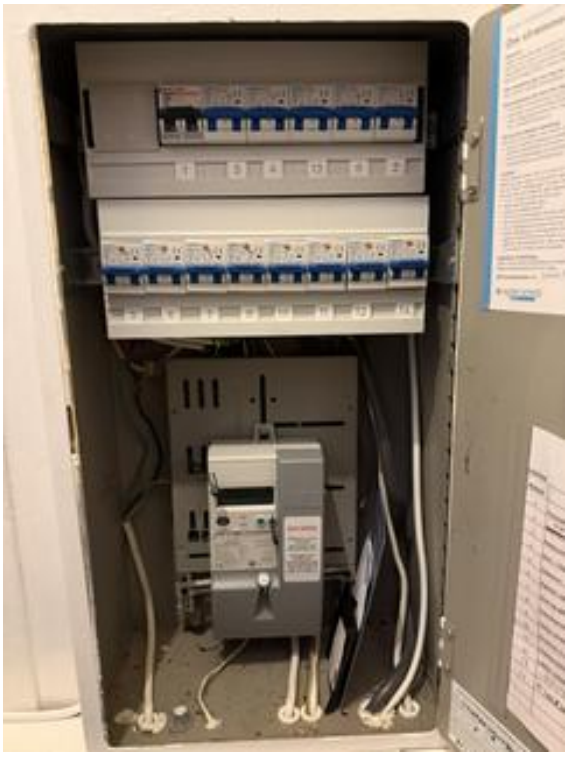
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1964	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2025	Strøm til platetopp i kjøkken underetasje
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	Bereder er med stikkontakt.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

Bilder



El-skap

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Nei	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Lovlighet

Lovlighetsmangler, branceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Enebolig

Underetasjen i boligen er innredet, og romlisten i arealskjemaet viser dagens bruk.
Arealet er ikke godkjent som rom for varig opphold i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Det mangler tilstrekkelige rømingsvinduer og dagslysflate, og den innvendige takhøyden er under anbefalt høyde.

Godkjente byggetegninger fra kommunen viser at underetasjen i sin helhet er søkt inn som kjeller/blindkjeller.
Tilbygget på nordsiden i underetasjen ble godkjent i 1997.
Dagens tilbygg er større og har en annen utforming på taket enn det de godkjente tegningen viser.

Søknadstegningene for 1. etasje stemmer med dagens bruk, bortsett fra en mindre endring ved at vindfang og gang nå er slått sammen til ett rom.

Signatur

Signatur

Rykene - 02.02.2026
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT

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
21. jan. 2026

Oppdragsnummer
39-0011/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nye Stenklevvei 31, 4846 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Anette Nomeland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. desember 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1690652
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: byttet ut trappen til terrassen med en rampe.

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroxperten. Satt inn stikkontakt til komfyr i underetasjen. Sett inn taklys i underetasjen. i April 2025

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: var fukt på vaskerommet og et av rommene nede som eg vet om. Satt inn avfukter på begge rommene og blitt kvitt fukten etter dette.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

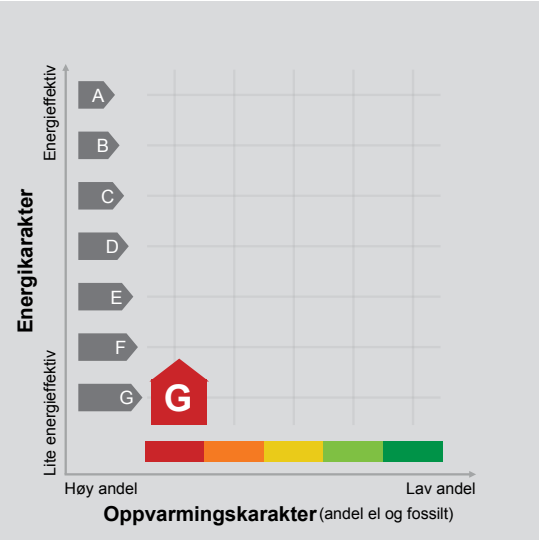
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 39-0011/26

ENERGIATTEST

Adresse	Nye Stenklevvei 31
Postnummer	4846
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	507
Bruksnummer	1032
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167056415
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	fcee7be9-e6e3-4cef-852c-1727930307ad
Dato	26.09.2023



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.energimerking.no.

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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tiltak utendørs
- Montering tetningslister
- Slå el.apparater helt av

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	164
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nye Stenklevvei 31
Postnummer: 4846
Sted: ARENDAL
Kommune: Arendal
Bolignummer: H0101
Dato: 26.09.2023 11:31:35
Energimerkenummer: fcee7be9-e6e3-4cef-852c-1727930307ad

Kommunenummer: 4203
Gårdsnummer: 507
Bruksnummer: 1032
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 167056415

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

ARKIV

Arendal kommune
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
Byggesak

Igland Industrier AS
Postboks 241

4892 GRIMSTAD



Dato: 08.01.02

Vår ref:
L.nr: **000973/02**
Arkivsaksnr: **00/09350**

Arkivkode: BS 507/1032
Saksbeh: Tor Follinglo
Saksbeh.tlf: 37013739
Deres ref:

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt 19.7.99.

Gjelder:	*Nybygg. Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig*
Byggested:	*Nye Stenklevvei 31, 4846 Arendal*
Gnr/Bnr:	*507/1032*
Tiltakshaver:	*Finn Debess*
Ansvarlig utførende	*Igland Industrier AS*

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 3.5.01. Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet.

Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Tor Follinglo
avdelingsingeniør

Kopi til: Finn Debess, Nye Stenklevvei 31, 4846 ARENDAL

Kommunens saksnr
L 42/96

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

pbl § 99

-3 MAI 2001

Jnr. 017209/01 9906166

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr 307	Bnr 1032	Festenr	Seksj.nr
	Adresse	Nye Stenklevveien 31		

Det anmodes om

☒ **FERDIGATTEST**

☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ *Hele* tiltaket. Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra – til
Tegninger av plan, snitt og fasade, hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	–
Kontrollerklæringer ✓	G	–
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	–
Andre vedlegg	I	–
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	–

Underskrift

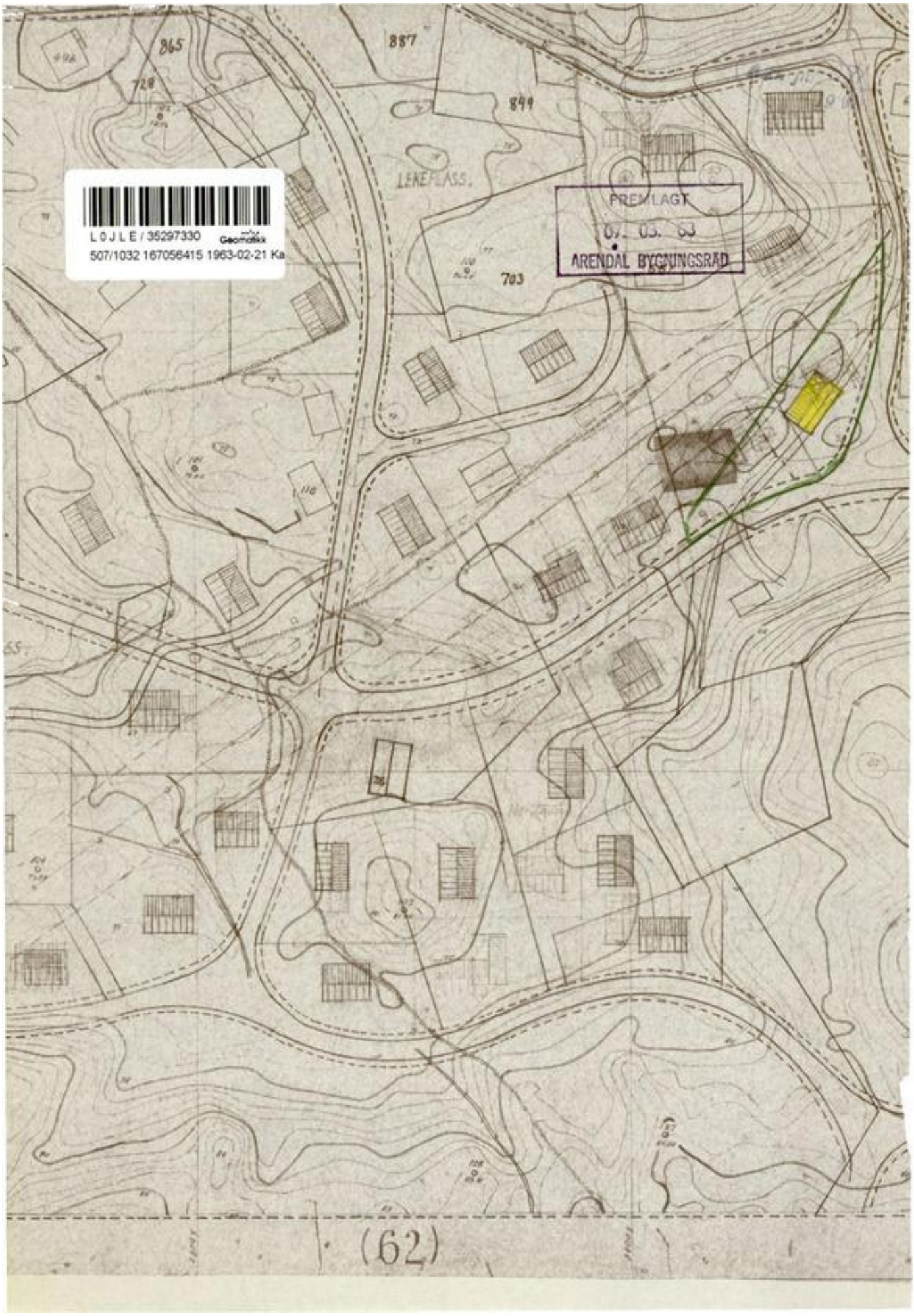
Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

Foretak: Igland Industrier A/S

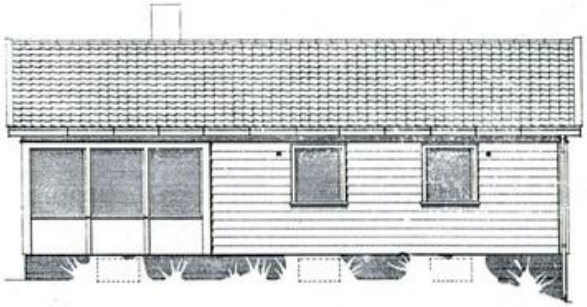
Dato: 28/4-01 Underskrift: Torbjørn Igland

Gjentas med blokkbokstaver: **Torbjørn Igland**

© NBR nr 5167 Nr 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-1999


865
887
849
728
LEKEPLASS.
703
PREMLAGT
07. 03. 63
ARENDAL BYGNINGSRÅD
LOJLE / 35297330
507/1032 167056415 1963-02-21 Ka
(62)

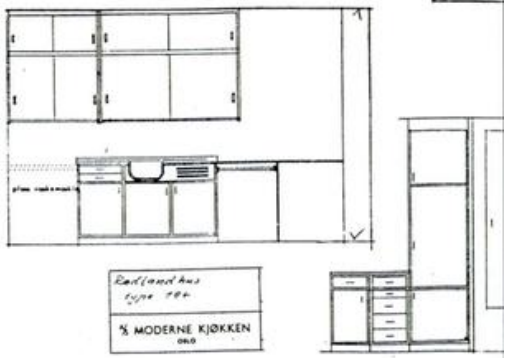


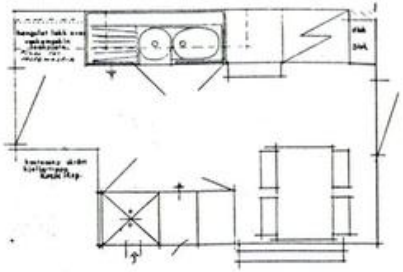




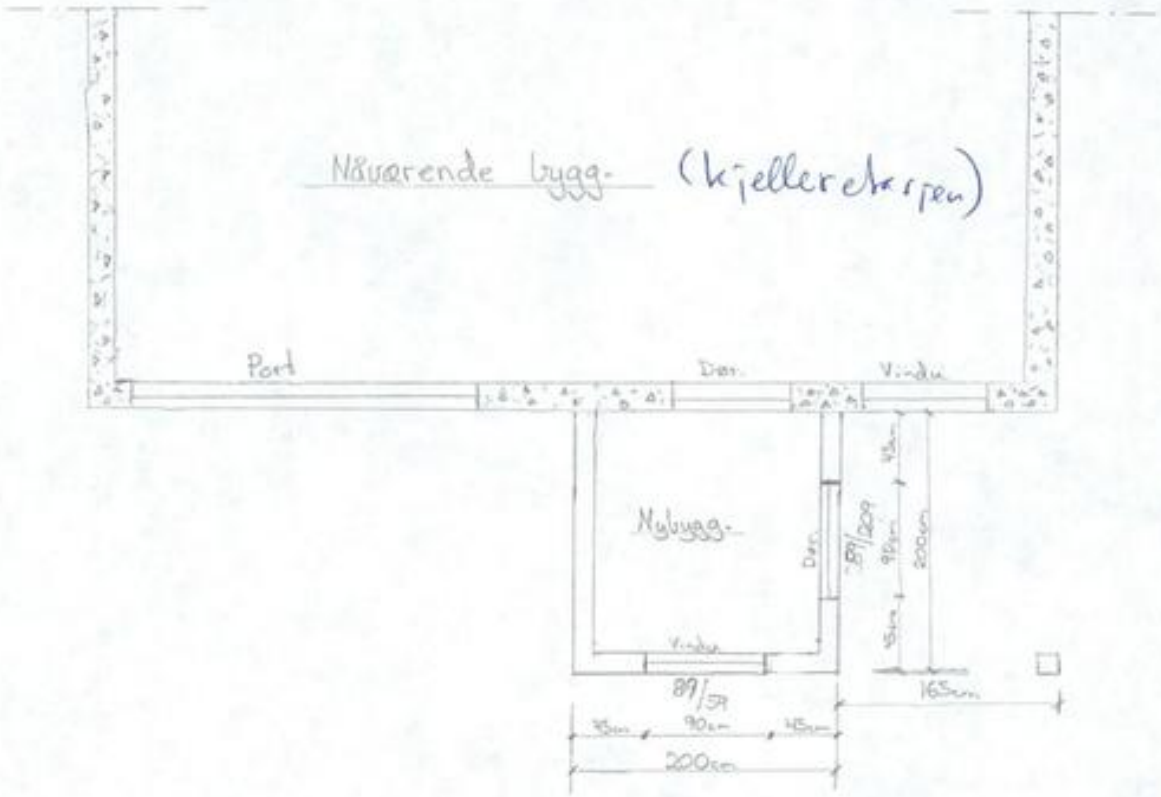


- 4 JUNI 1997
Jnr. 97034233



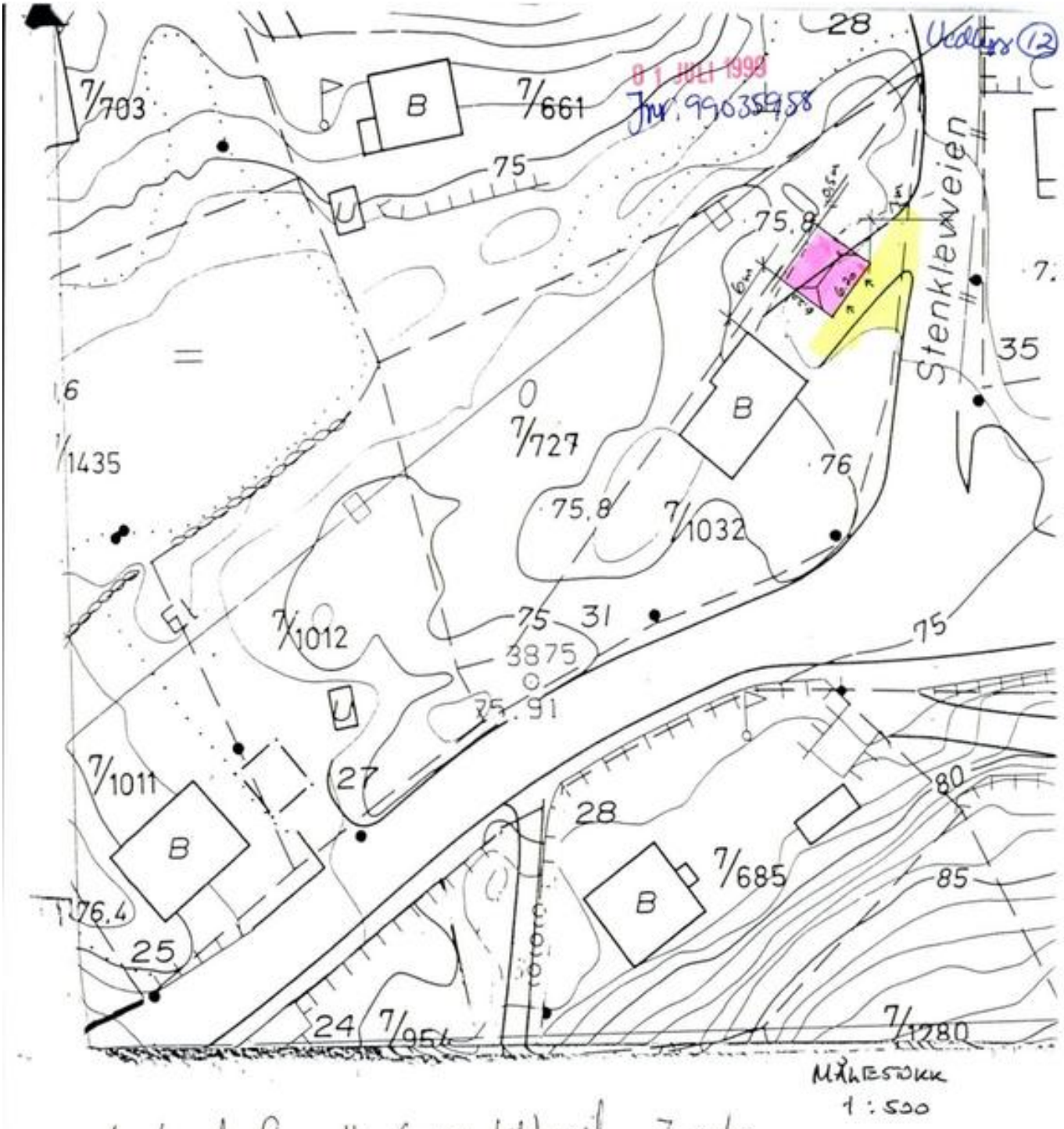


LOJLG/35297332
507/1032 167056415 1997-06-04 Te



- 4 JUNI 1997
Jnr. 970 34233

Innh.: Plan for tilbygg. En etasje.	Dato: 26.09.96.
	Tegn.: Olaf-Martin Skjulestad.
Målestokk. 1:50.	Sak.nr.:
Godkjent:	Tegn.nr.: No: 1. Rev.



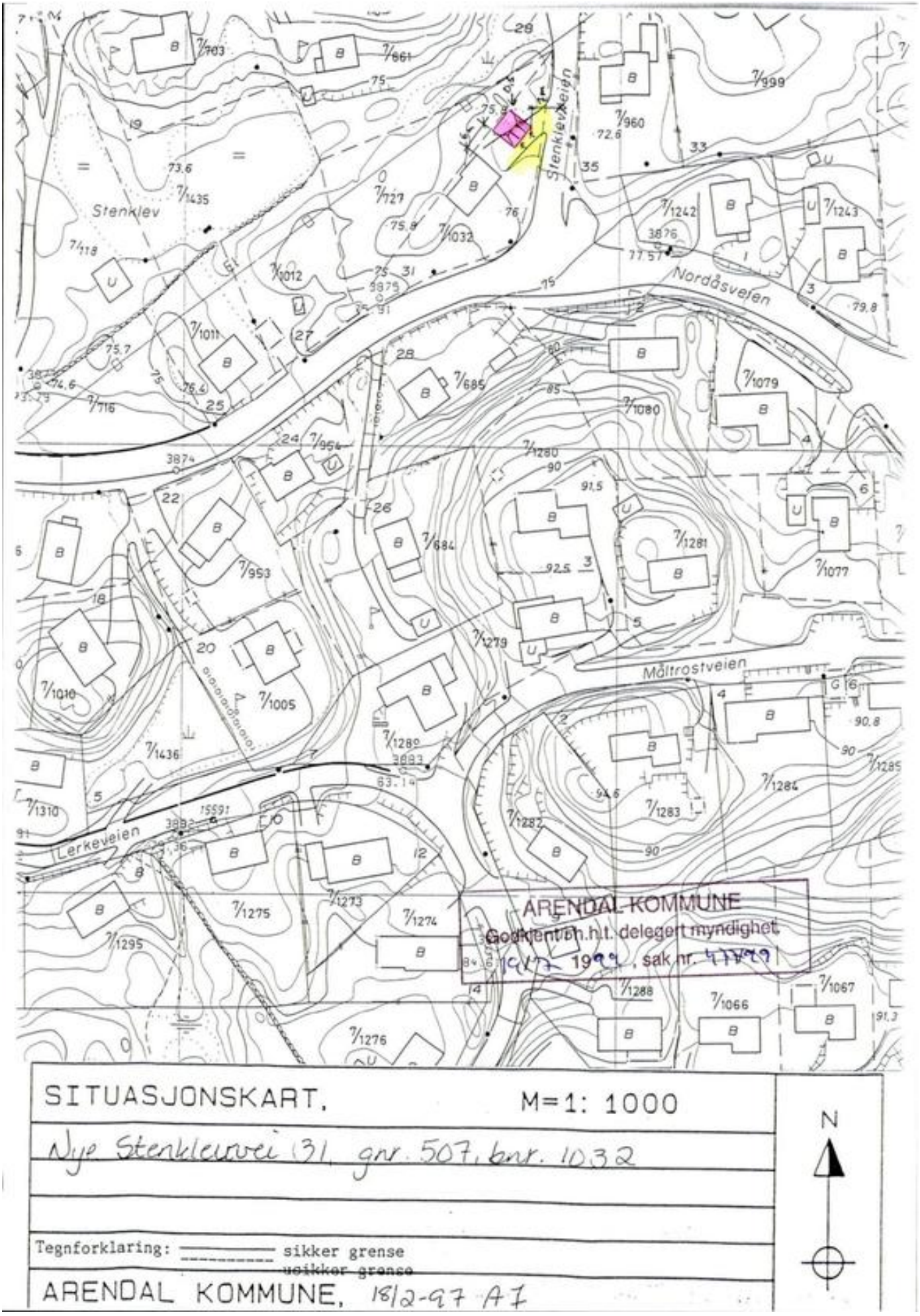
Avstand fra Ny Garasje til huset 7 mtr

Avstand til nabogrense 1 mtr.

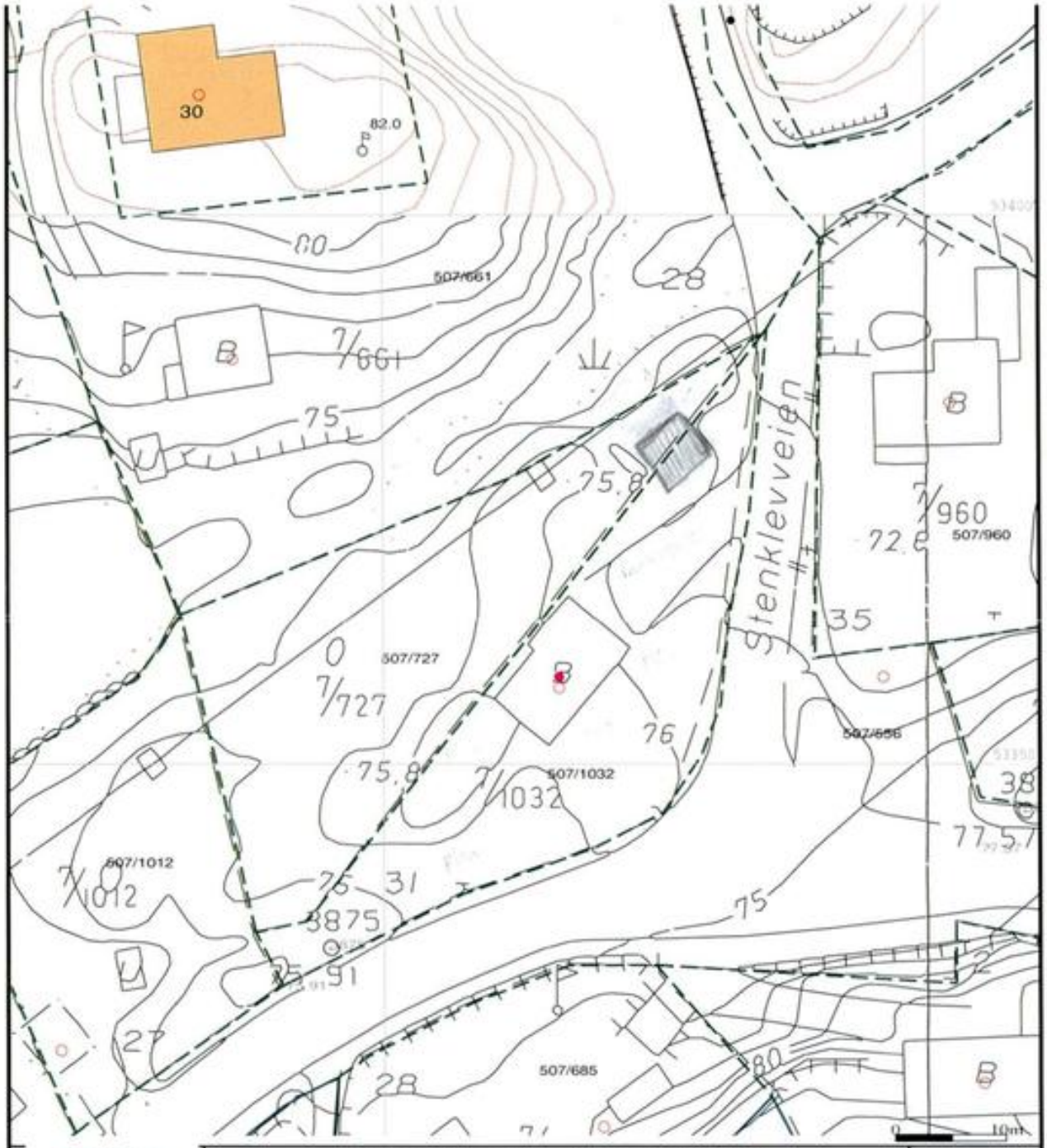
Avstand til midten av Veien 7 mtr.

L0JLM/35297338 Geomatikk
507/1032 21606499 1999-07-01 Kart

ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
19/7 1999, sak nr. 477/99


Stenklev
Stenklevveien
Nordåsveien
Måltrostveien
Lerkeveien
ARENDAL KOMMUNE
Godkjent iht. delegert myndighet
1997 1999 , sak nr. 97/99
SITUASJONSKART, M=1: 1000
Nye Stenklevvei 31, gnr. 507, bnr. 1032
Tegnforklaring: sikker grense
usikker grense
ARENDAL KOMMUNE, 18/2-97 AT
N

13 SEPT. 2000
Jnr. 032339/00



ARENDAL KOMMUNE

situasjonskart

507, 1032

Tegnforklaring:

N

Målestokk
1:500

ARENDAL KOMMUNE SÆRUTSKRIFT

Styre,råd,utvalg,m.v	Møtedato	Saknr.	Sbh.
Bygningssjefen	19/07/99	DEL-477/99	TFO
Sbh: Tor Follinglo	Ark:507/1032		9906166

GNR.507 BNR.1032 NYE STENKLEV VEI 31 GARASJE MED LOFTSBOD

TILTAKSHAVER : Finn Debess
ANSVARLIG SØKER: Igland Industrier AS



TILLATELSE TIL ENKELT TILTAK

Bakgrunn for saken:

Søknaden gjelder oppføring av garasje m/loftsbod med bebygd areal 38,5 m2.

Området er i kommuneplanen avsatt til eksisterende utbyggingsformål for boliger. Avstand fra veimidte til nærmeste bygningsdel er oppgitt til 7 meter. Avkjørselsforholdene skal i flg. søknaden ikke endres.

Vurdering:

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1. Estetiske krav anses ivaretatt, i forhold til seg selv og omgivelsene.

Når det gjelder tekniske krav vises det til innleverte og ansvarsoppgaver og kontrollplaner for prosjektering og utførelse.

Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjent ansvarsrett i tiltaksklasse 1 og 2.

Kontroll med prosjekteringen er utført som dokumentert egenkontroll. Kontroll av utførelsen skal utføres som dokumentert egenkontroll.

Igland Industrier AS er ansvarlig for brannteknisk- og geoteknisk prosjektering. Sokkelhøyde går ikke klart fram av planene.

V E D T A K:

I medhold av plan- og bygningsloven, §§ 93 a og 95 godkjennes søknaden, vedlagt tegninger og situasjonsplan stemplet med dagens dato, søknader om ansvarsrett for søker, prosjekterende, kontrollerende for prosjekteringen, samordner for utførelsen,

utførende og kontrollerende for utførelsen, ansvarsoppgaver for prosjektering og utførelsen, kontrollplaner for prosjektering og utførelse.

Sokkelhøyde fastsettes slik at avkjørselen kan utformes i hht. kommunal norm og at bygget forøvrig tilpasses eksisterende terreng.

Det gis dispensasjon fra veglovens bestemmelser mhp. avstand til kommunal vei slik bygget er planlagt, med min. 7 meter fra midten av Nye Stenklev vei.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Når arbeidet er ferdig må ansvarlig utførende/samordner sende inn skriftelig anmodning om brukstillatelse/ferdigattest for hele arbeidet, se vedlegg.

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

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven og kan derfor påklages inn for høyere myndighet av naboer, gjenboere og andre berørte parter innen 3 uker.

En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansarlig for tap som tiltakshaver kan lide ved en slik omgjøring.

Gebyr for søknadskontroll og tilsyn på kr 1050,- må innbetales. Giro vil bli ettersendt.

Arendal 19.7.1999

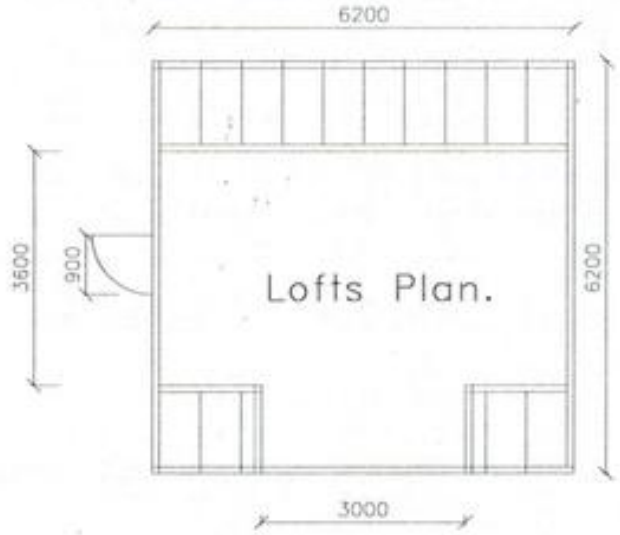
Med hilsen

Kjell Sjøvaag
plan-og bygningssjef

Tor Follinglo
avd.ing.

Vedlegg.

Kopi til: Finn Debess, Nye Stenklev vei 31, 4846 ARENDAL.

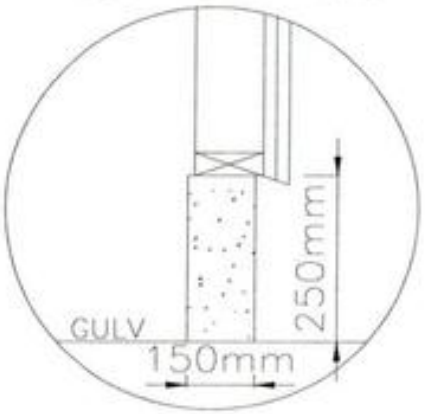


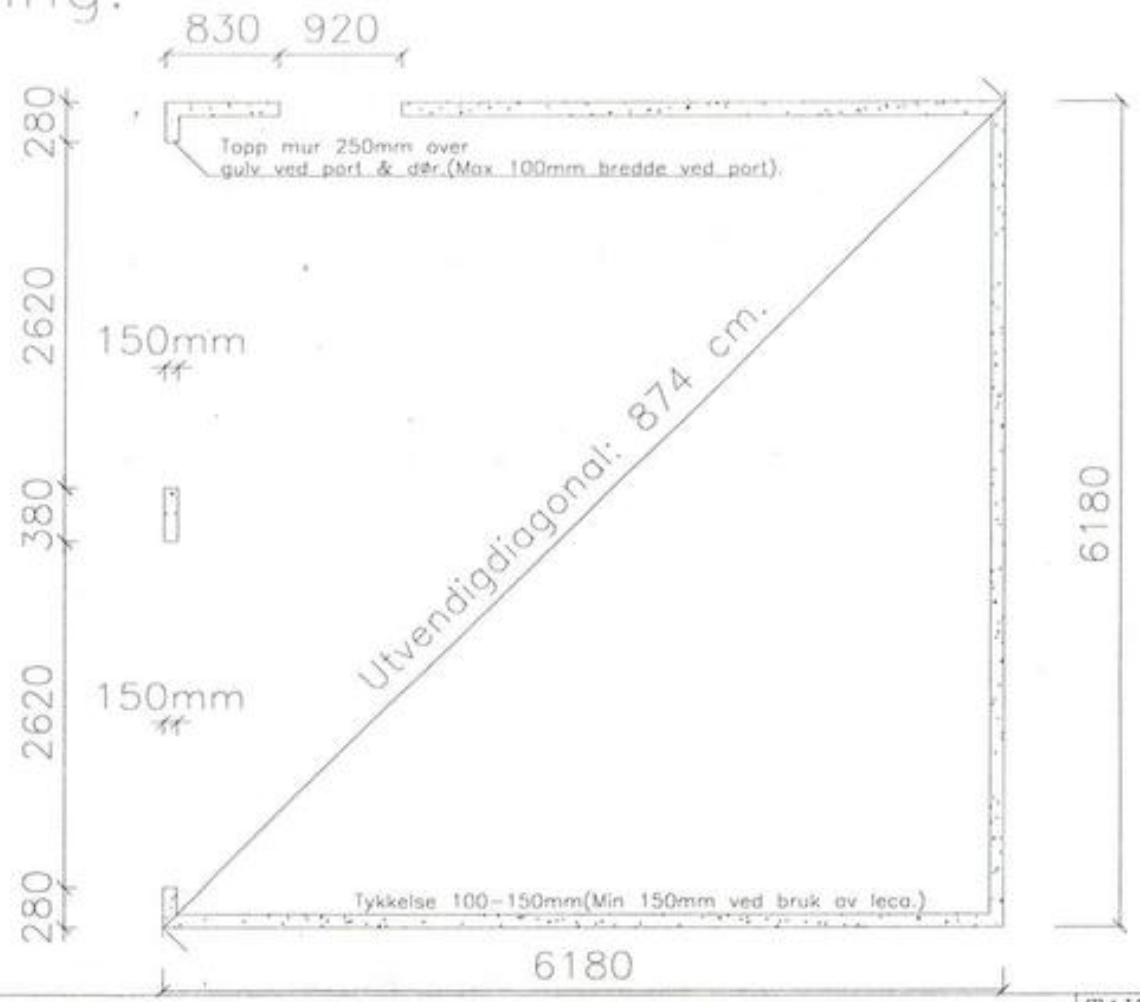
ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
16/2 1999 , sak nr. 47/99

L0JLK/35297336 Geomatikk
507/1032 21606499 1999-07-01 Teg

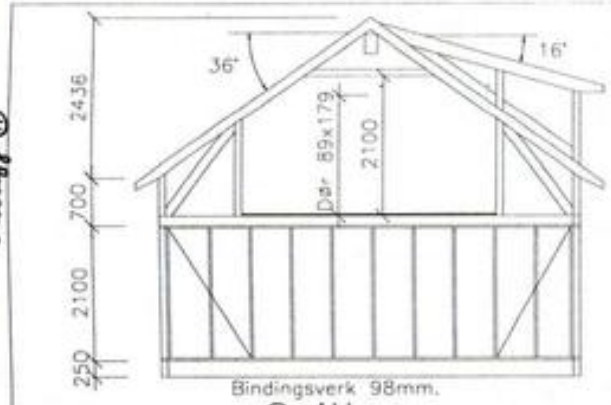
IGLAND GARASJEN.	NAVN: Debess Finn.				TAKVINKEL: 36/16°
IGLAND INDUSTRIER AS.4890 GRIMSTAD		TYPE: 6274s	TEGN: G.GJ	MÅL: 1:100	DATO: 30.06.99
TEGNINGEN ER IGLAND INDUSTRIER AS SIN EIENDOM. MÅ IKKE BRUKES TIL ANNET ENN VED KJØP AV IGLAND GARASJEN OG MÅ HELLER IKKE OVERDRAS TIL ANDRE.EVENTUELLE ERSTATNINGSSØKSMÅL KAN ELLER FREMføRES.			6262g4s		ORDRENR: skisse.

Ringmurstegning:





IGLAND GARASJEN.	NAVN: Debess Finn.				TAKVINKEL: 36 / 16
IGLAND INDUSTRIER AS.4890 GRIMSTAD		TYPE: 6262s	TEGN: G.GJ	MÅL: 1:50	DATO: 30.06.99
TEGNINGEN ER IGLAND INDUSTRIER AS SIN EIENDOM. MÅ IKKE BRUKES TIL ANNET ENN VED KJØP AV IGLAND GARASJEN OG MÅ HELLER IKKE OVERDRAS TIL ANDRE.EVENTUELLE ERSTATNINGSSØKSMÅL KAN ELLER FREMFØRES.		6262a4d		ORDRENR:	Skisse.



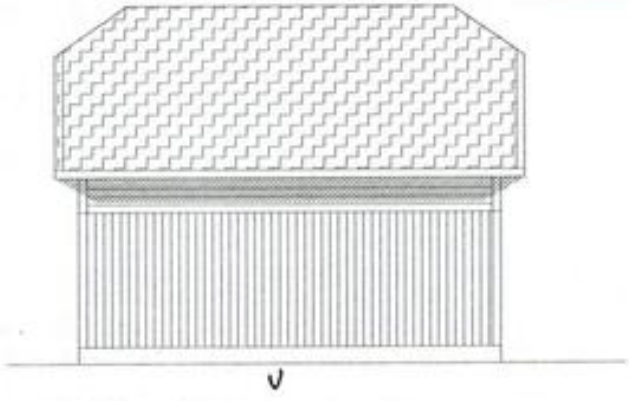
Snitt.







Plan.





01 JULI 1999
Jnr: 9903595S

ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
19/7 1999 , sak nr. 477/99

IGLAND GARASJEN.	NAVN: Debess Finn.				TAKVINKEL: 36/16°
IGLAND INDUSTRIER AS.4890 GRIMSTAD		TYPE: 6274s	TEGN: G.GJ	MÅL: 1:100	DATO: 30.06.99
TEGNINGEN ER IGLAND INDUSTRIER AS SIN EIENDOM. MÅ IKKE BRUKES TIL ANNET ENN VED KJØP AV IGLAND GARASJEN OG MÅ HELLER IKKE OVERDRAS TIL ANDRE.EVENTUELLE ERSTATNINGSSØKSMÅL KAN ELLER FREMFØRES.			6262g4s	ORDRENR:	skisse.

4

REKVISISJON AV KARTFORRETNING/SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM – Veiledning

Denne blanketten brukes ved 5 forskjellige oppmålingsarbeider. Noen krever godkjenning av kommunen. Andre krever ingen spesiell tillatelse av offentlig myndighet.

Blanketten nevner følgende formål:

Rekvisisjon av kartforretning

A. Kartforretning over hel grunneiendom
Eksisterende eiendomsgrenser måles og kartlegges for hele eiendommen. Det utarbeides målebrev med bl a målsatt kart og nøyaktig areal over eiendommen.

Slik forretning krever ingen spesiell tillatelse av offentlig myndighet.

B. Kartforretning over festegrunn
Areal som skal festes bort (leies bort) merkes og måles. Det utarbeides målebrev med nøyaktig areal og målsatt kart. Arealet får et festenummer under eiendommens bruksnummer.

Dersom arealet skal festes bort for mer enn 10 år, må kommunen gi delingstillatelse før forretningen gjennomføres (jf punkt **E**).

C. Kartforretning over enkelte grenselinjer/ grensejustering
Grense (eller del av grense) måles og kartlegges. Det utarbeides målebrev med nøyaktig kart over grensene.

Ulagelige grenser kan justeres ved forretningen.

Slik forretning krever (som hovedregel) ingen spesiell tillatelse av offentlig myndighet.

D. Grensepåvisning etter målebrev
Grensepunkt blir påvist og om nødvendig avmerket i overensstemmelse med eksisterende målebrev.

Dersom det tidligere bare er holdt skyldedelingsforretning på eiendommen, må det som regel holdes kartforretning (jfr. punkt **A** og **C**).

Forretningen krever ingen spesiell tillatelse av offentlig myndighet.

Søknad om deling

E. Deling av grunneiendom med kartforretning
En delings- og kartforretning er en nøyaktig beskrivelse og registrering av ny eiendom.

En del av eiendommen (parsell) skilles ut og blir en egen grunneiendom (får eget bruksnummer). Grensene for den nye eiendommen avmerkes og måles. Det utstedes målebrev på den nye eiendommen med bl.a. målsatt kart og nøyaktig areal.

Før det foretas deling av eiendom, må kommunen ha gitt tillatelse.

Krav til søknad om deling

Denne blanketten bør benyttes ved søknad om deling.

For areal som skal bebygges, vil kommunens delingstillatelse også være forhåndstilsagn om at arealet tillates bebygd. (Fullstendig søknad om byggetillatelse må likevel sendes inn på vanlig måte.)

For nærmere beskrivelse av de krav til dokumentasjon som stilles til søknad om deling, vises til plan- og bygningsloven §§ 63 og 66.

Her nevnes kort:

- kart eller skisse som viser hvordan delingen ønskes utført
- for byggetomt, hvordan atkomst og bortledning av avløpsvann kan sikres. Ved private enkeltanlegg og private fellesanlegg for avløpsvann, krever kommunen vanligvis at søknad om utslippstillatelse fremmes samtidig med søknad om fradeling av byggetomt (jf forurensningsloven og forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg).

Dersom saken krever uttalelse eller godkjenning av annen myndighet enn de kommunale bygningsmyndigheter, skal bygningsmyndighetene serge for innhenting av disse. Dersom søker likevel har innhentet slik tillatelse (f eks avkjørsel), skal kopi av tillatelsen vedlegges søknaden.

Nabovarsling

Ved søknad om deling skal naboer og gjenboere varsles om søknaden. Det er tilstrekkelig at nabo/ gjenboer skriftlig blir varslet om hvilket tiltak som tenkes satt i verk og at saken kan sees på bygningsmyndighetenes kontor innen 14 dager etter at kvittering for nabovarsel foreligger. Det benyttes egen blankett for nabovarsel.

Arealoppgave

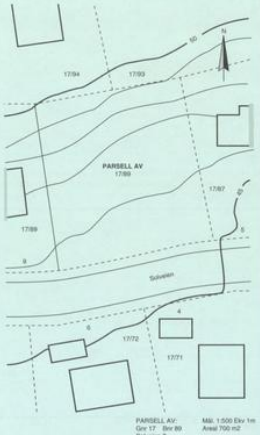
For arealoppgaven på forsiden av søknaden er det følgende arealdefinisjoner:

1. Areal som er brutt opp til vanlig plogdybde og som fortsatt kan pløyes.
2. Areal som er rydda og brutt opp tilstrekkelig til at det er egnet for maskinell slått eller beite. Kulturbeite tas med dersom det er inngjerdet og blir gjødslet.
3. Skog med produksjonsevne over ca. 0,1 m³/da pr år, hvor bartrær domenerer skogbildet før avvirkning.
5. Skog med lavere produksjonsevne enn 0,1 m³/da pr år.
6. Myr som ikke er oppdyrket eller grøftet for skogreisning.
7. Impediment, fastmark over skoggrensen o l.
10. Areal som søkeren vurderer som teknisk mulig og økonomisk forsvarlig å dyrke opp.

Underskrift

Som hovedregel skal rekvisisjon på kartforretning eller søknad om deling underskrives av den som har grunnbokshjemmel til eiendommen, dvs. står som eier i grunnboka hos tinglysingsdommeren. Det finnes en del spesielle tilfeller hvor også andre kan være rekvirent, etter delingslovens §§ 2-1 og 3-1.

Eksempel på kart som vedlegges søknaden:



☐ Rekvisisjon av kartforretning

☒ Søknad om deling av grunneiendom

jf kap. 2 og 3 i delingsloven av 23. juni 1978 med tilhørende forskrifter og § 93 1. ledd h) jf §§ 63 og 66 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985

ARKIV

J.nr. 290/01

ARENDAL KOMMUNE
POBL
01/05829 REL
24 AUG 2001
507/727-1032
031100/01

Til oppmålingsmyndigheten i: Arendal

Rekvisisjonen/søknaden gjelder — Skriv ikke her!

	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Eiendom før deling	507	727	1032	

Bruksnavn/adresse: Stenklevveien 28, 31

Det rekvireres/ søkes om

Kartforretning over:
- ☐ A – hele grunneiendommen uten deling
- ☐ B – festegrunn
- ☒ C – enkelte grenselinjer, grensejusteringer
- ☐ Annet:
- ☐ D Grensepåvisning etter målebrev
- ☐ E Deling av grunneiendom med kartforretning over parsell

Deling i h t pbl § 63
☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan ☐ Godkjent tomtedelingsplan ☐ Privat forslag

Søknad om dispensasj. – jf pbl § 7, fra bestemmelser i:
☐ plan- og bygn.lov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ kommuneplan ☐ reguleringsplan ☐ bebyggelsesplan

Arealoppgave i da *(for landbruksmyndigheten og Statistisk Sentralbyrå)*

Eiendommen FØR deling/bortfesting	1 Fulldyrka areal	2 Overflate-dyrka areal	3 Produktiv barskog	4 Produktiv lauvskog	5 Annet skogareal	6 Myr	7 Annet ubebygd areal	8 Bebygd areal	9 Sum areal	10 Dyrkbart (2 – 7)
Gnr, bnr, festenr										
Areal som ønskes fradelt/bortfestet (i alt)							*			

* § 7 – beskriv arealet

Andre opplysninger og underskrift

Andre opplysninger (f eks andre rettighetshavere av betydning)

Hjemmelshaver(e) — Navn | Adresse/telefon: 6 nr 507

Underskrift — Sted: Arendal | Dato: 22/8 2001 | Underskrift: 6 nr 727

Nr 705801 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-97

2

OPPLYSNINGER TIL REKVISISJON/SØKNAD – fylles ut av søker

Nabooppgave

Det må legges ved kart/orienterende riss og andre dokumenter som viser grenser og naboforhold. Nabooppgaven nedenfor må fylles ut. Ved søknad om deling må det legges ved gjenpart av nabovarsel og kvittering for at varsel er gitt/sendt.

Gnr	Bnr	Festenr	Eiers/festers navn og adresse

Parsell(er) det er søkt fradeling for — Skriv ikke her!

Parsell(en) skal benyttes til
- ☐ Selvstendig bruksenhet ☐ Tilleggsareal til: Gnr/bnr
- ☐ Bolighus ☐ Landbruk/fiske
- ☐ Fritidshus ☐ Naturvern
- ☐ Industri/bergverk ☐ Off friluftsområde
- ☐ Varehandel/bank/forsikring/hotell/restaurant ☐ Off veg
- ☐ Off virksomhet ☐ Annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg

Atkomst pbl § 66.1 vegloven §§ 40-43
- ☐ Riks-/fylkesveg ☐ Kommunal veg ☐ Privat veg
- ☐ Ny avkjørsel fra off veg ☐ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel
- ☐ Avkjørsels-tillatelse gitt ☐ Søknad om avkj.-tillatelse vedlegges ☐ Atkomst sikret ifølge vedlagte dokument

Vann-forsyning pbl § 65
- ☐ Offentlig vannverk ☐ Privat fellesvannverk / Tilknytningstillatelse vedlegges
- ☐ Annet:

Avløp pbl § 66.2
- ☐ Off avløpsanlegg ☐ Privat enkeltanlegg ☐ Privat fellesanlegg – beskriv
- ☐ Utslipps-tillatelse gitt ☐ Søknad om utslipps-tillatelse vedlegges ☐ Avløp sikret ifølge vedlagte dokument

Spesifikasjon av parseller det er søkt om fradeling for

Par-sell nr	Areal ca m2	Parsell skal benyttes til	Navn på evt kjøper/fester	Postadresse	Jnr

---

3

DENNE SIDE ER RESERVERT OFFENTLIGE MYNDIGHETER FOR BEHANDLING AV SØKNADEN

Planstatus
☐ Fylkesplan ☐ Reguleringsplan
☐ Kommuneplan ☐ Bebyggelsesplan ☐ Ingen plan

Uttalelser

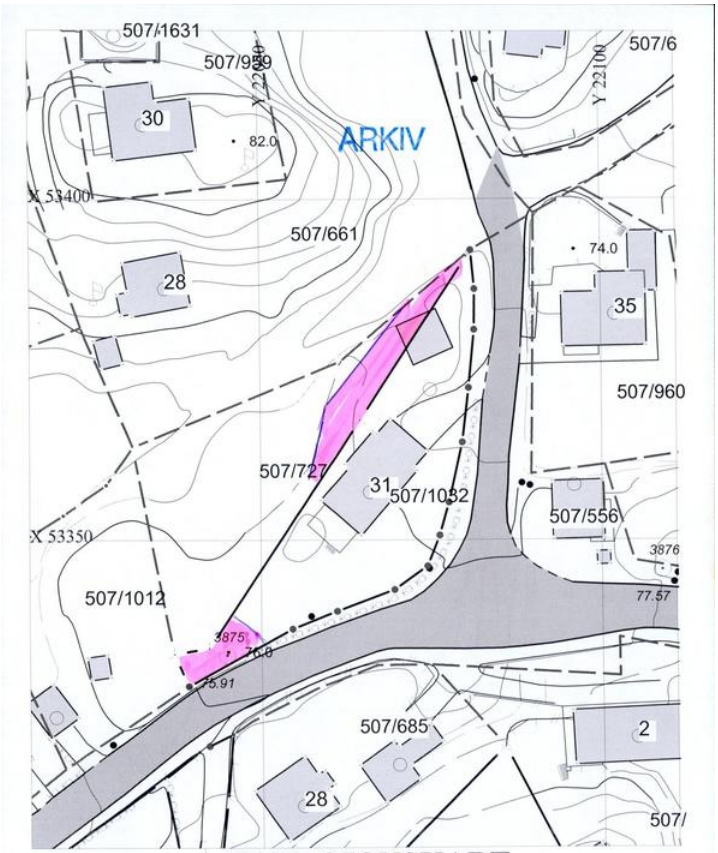
Uttalelser fra/vedtak av –	Saken sendt	Uttalelse/vedtak datert	Merknader
☐ jordlovsmyndighet			
☐ vegmyndighet			
☐ helsemyndighet			
☐ friluftsmyndighet			
☐ forurensningsmyndighet			

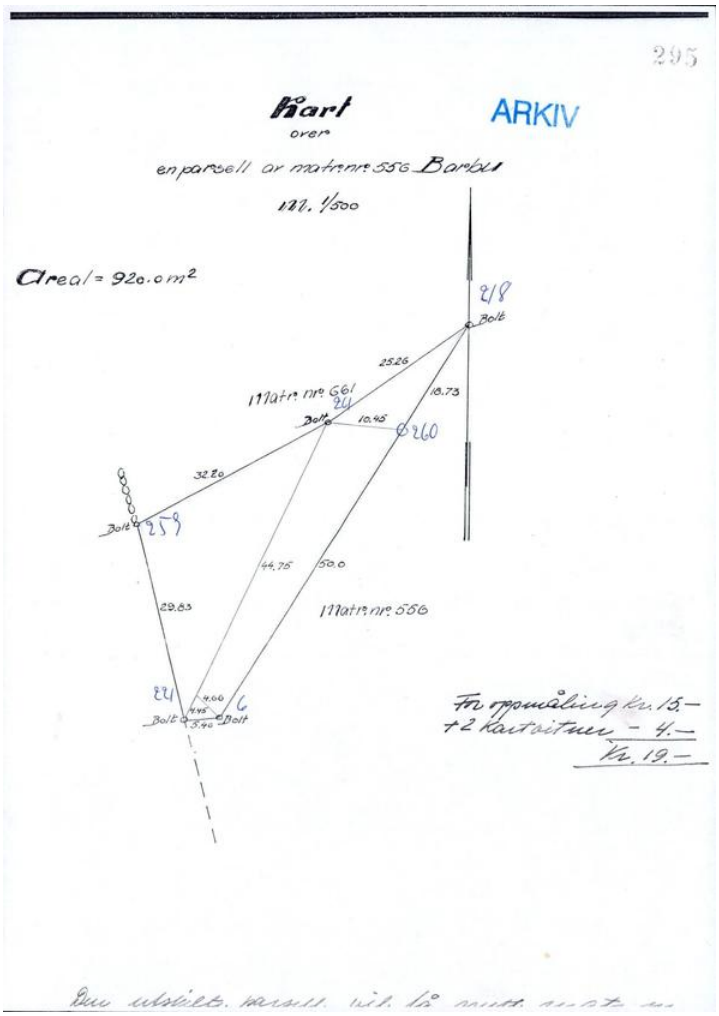
Behandling — ☐ Adm etter delegasjon ☐ Av planutvalget/det faste utvalget | Dato | Sak nr

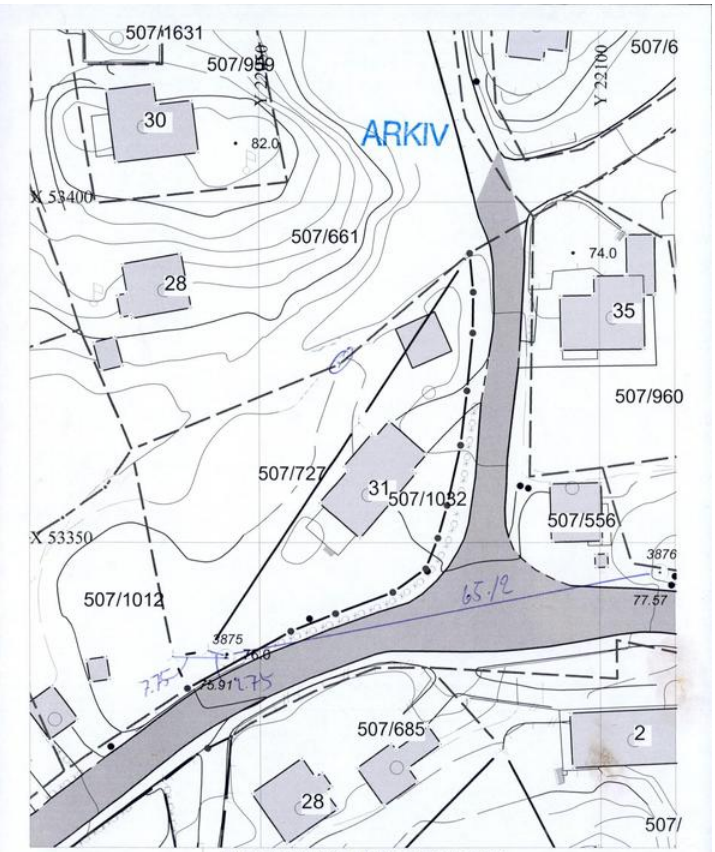
Notater

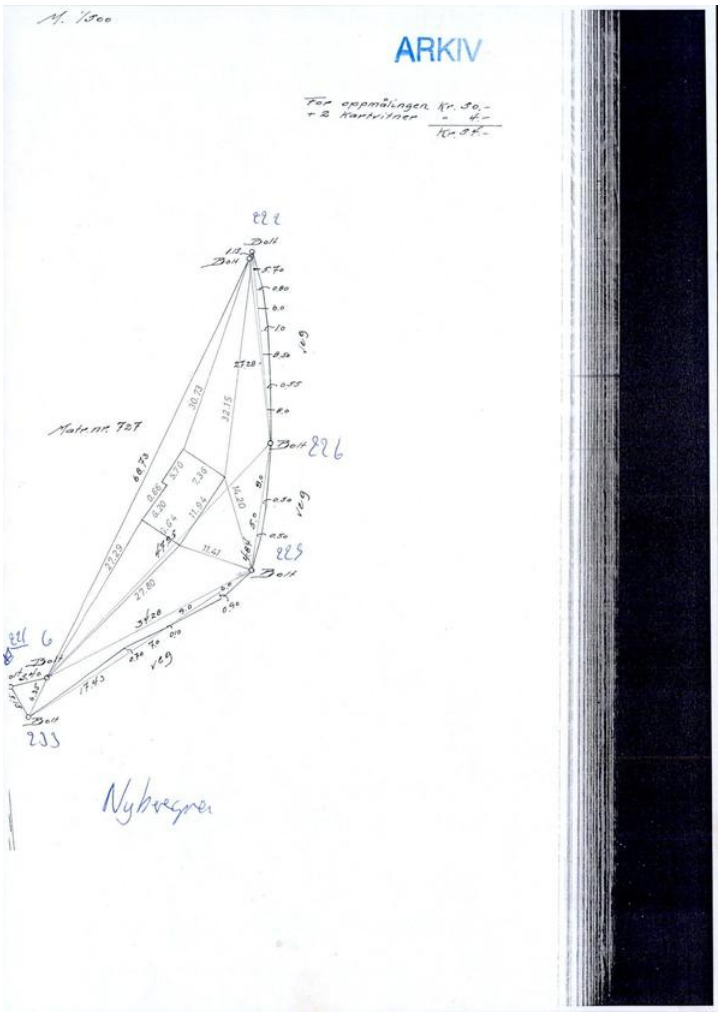
Vedtak

Oversendes til videre behandling — Sted | Dato | Underskrift


507/1631
507/9
507/6
ARKIV
30
82.0
X 53400
507/661
28
74.0
35
507/960
507/727
31
507/1032
507/556
X 53350
3876
77.57
507/1012
3875
76.0
75.91
507/685
2
28
507/
N
SITUASJONSKART
Dato: 21/08/01
Målestokk 1:500
ARENDAL KOMMUNE, OPPMÅLING v/RE.....


295
Kart
over
ARKIV
en parsell av matrnr 556 Barbu
m. 1/500
Areal = 920.0 m²
218
Bolt
25.26
Matr nr 661
24
18.73
Bolt
10.45
Ø 260
32.20
Bolt
259
44.75
50.0
29.83
Matr nr 556
224
4.00
4.95
3.40
Bolt
Bolt
6
For oppmåling kr. 15.–
+2 kartoitmm – 4.–
kr. 19.–


507/1631
507/959
507/6
30
82.0
ARKIV
X 53400
507/661
28
74.0
35
507/960
507/727
31
507/1032
507/556
X 53350
3876
507/1012
65.12
77.57
3875
76.0
75.91
7.75
507/685
2
28
507/
N
SITUASJONSKART
Dato: 24/08/01
Målestokk 1:500
ARENDAL KOMMUNE, OPPMÅLING v/RE.....
PH. 243


ARKIV
Nybygget

Ark 3 av 3

Protokoll for kartforretning

Det har vært holdt kartforretning på følgende eiendom

ARKIV

Prot.side | av sider | J.nr. 290/01

Eiendom

Adresse/bruksnavn: Nye Stenkleiveien 3/ | Gnr. 507 | Bnr. 1032 | Festenr.

Forretningen gjelder: grensejust. | Parsellbetegnelse

Rekvirent(-er): Ågot Thorbjørnsen, Finn Pedersen | Rekvisisjonsdato

Forretningen avholdes

Dato: 27/8 - kl. 900 | Sted: Nye Stenkleiveien 3/

Til bestyreren:

Generelle opplysninger

Bestyrerens navn: Roald Ellefsen | Varslingsmåte (til partene)

Evt. midlertidig forretning: ☐ Nei ☐ Ja | I - ref.

Flere bruksnummer i forretningen: ☐ Nei ☐ Ja | I - hvilke?

Flere parseller i bruksnummeret: ☐ Nei ☐ Ja | I - hvilke?

Hjemmelshaver Navn | Adresse

Kjøper/fester Navn | Adresse

Parter

Gnr., bnr., festenr.	Partsstilling	Navn	Frammøte (kvittering)
507-1032	rekv.	Finn og Bente Pedersen	SNU !
507-727	u	Ågot Lise Thorbjørnsen	

Forretningen

Tillatelse gitt ☐ Av planutvalget/ det faste utvalget ☐ Etter delegasjon | Dato | Sak nr.

Opplysninger om forretningen

Forlangte erklæringer

Servitutter som hviler på arealet forretningen omfatter (og som kom fram under forretningen)

Framlagte dokumenter (dokumentasjon av fullmaktsforhold)

Inngåtte avtaler, grensebeskrivelse, grensemerking (gammel og ny) etc. – se baksiden

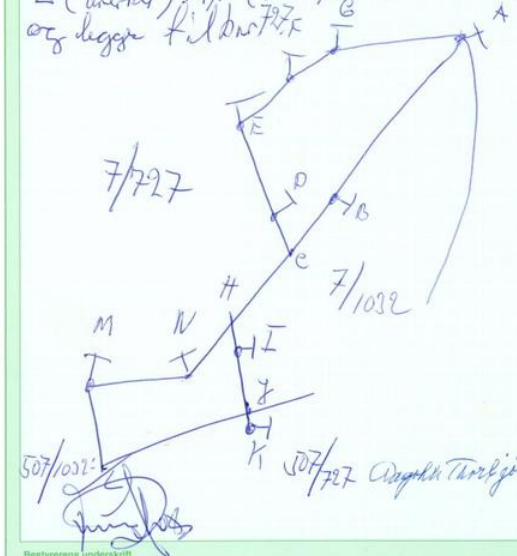
Måleprotokoll

Måledato | Målt av | Ref.

K-blankett 5837 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-97

Inngåtte avtaler, grensebeskrivelse, grensemerking (gammel og ny) etc.

Arealet A (bolt ifi) B (Bellm.) C (kryssp ht), D, E, F
G (jordmerker) går ut fra gnr. 507 bnr 727 og
legges til bnr 1032.
Arealet: H (kryssp ht) I (jordm.) J (kryssp ht) [K (Bellm.)]
L (anslått) M, N (bolt ifi) går ut fra Gnr. 507 bnr. 1032
og legges til bnr 727.

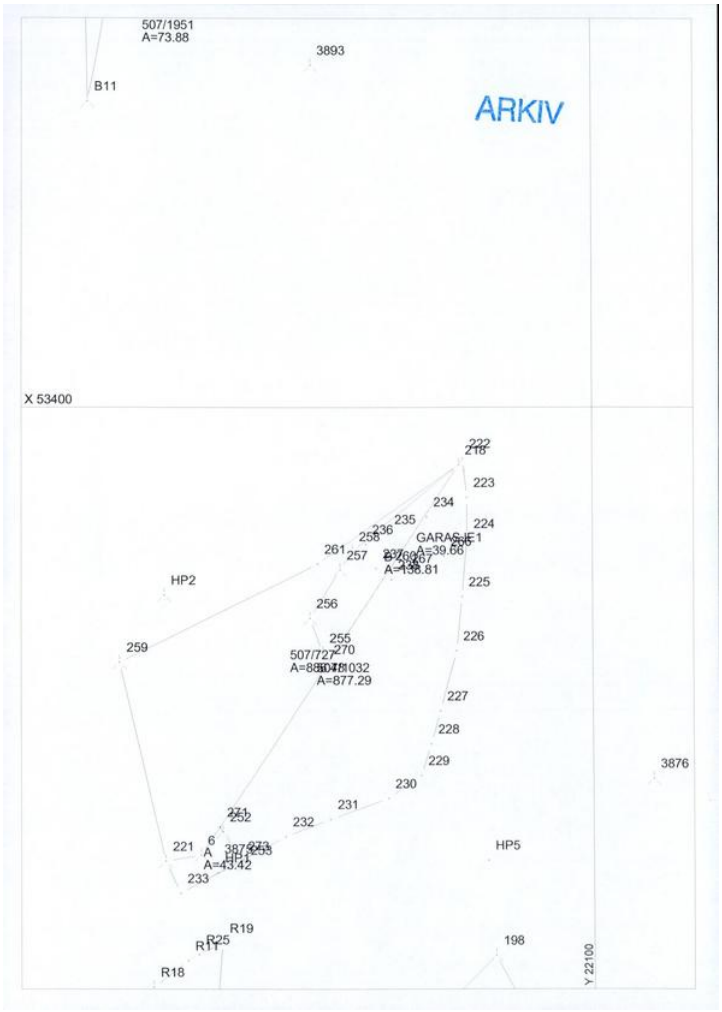


Bestyrerens underskrift

Jeg bekrefter at protokollen er i samsvar med gjennomføringen av forretningen og de faktiske forhold i marken. Protokollens innhold er gjort kjent for alle frammøte.

Sted: Stenkleiveien | Dato: 27/8-01 | Underskrift: Roald Ellefsen

I henhold til delingsloven § 1-6, kan forretningen påklages fylkesmannen.



ARKIV

```
OPPDRAG          : 2
DATO             : 2708.990
VEGNR.           :
KOMMUNE          :
OBSERVATØR       :
KOP-fil          : E:\VGLWIN\DATA\18.KOF

Fra       Til        Hor.vin  Vert.vin  Avst.    Ih     Sh    Kode

HP5       265         39.2086 102.1476   58.118                 4073
HP5       266         34.8324 100.9252   44.998                 5002
HP5       267         26.0334 100.7286   43.713                 5002
HP5       3575       342.9864 100.8822   39.670                 5002
HP5       3576       114.4606  97.9276   27.067                 5002
```

ARENDAL KOMMUNE Dato: 04-09-2001 Side 2

Oppdrag: 18 V/G-Land

A R E A L B E R E G N I N G

ARKIV

TOMTENAVN: A

Punkt	X	Y	Side/korde	Retn.	Radius	Pilh.
271	53338.50	22045.32				
			.82	164.91		
252	53337.80	22045.75				
			4.98	164.91		
273	53333.56	22048.36				
			10.00	268.46		
233	53328.80	22039.56				
			5.15	372.99		
221	53333.49	22037.44				
			5.22	89.11		
6	53334.38	22042.58				
			4.95	37.27		
271	53338.50	22045.32				

Areal = 43.42 m2 Omkrets = 31.13
Representasjonspunkt: X = 53333.65 Y = 22042.90

TOMTENAVN: B

Punkt	X	Y	Side/korde	Retn.	Radius	Pilh.
218	53391.53	22080.47				
			35.09	237.27		
270	53362.29	22061.08				
			1.76	377.73		
255	53363.95	22060.48				
			5.42	377.73		
256	53369.04	22058.62				
			8.35	35.46		
257	53376.13	22063.04				
			3.28	37.83		
258	53378.85	22064.87				
			20.11	56.53		
218	53391.53	22080.47				

Areal = 138.81 m2 Omkrets = 74.01
Representasjonspunkt: X = 53376.91 Y = 22069.55

ARKIV

OPPDRAG : 1
DATO : 2708.990
VEGNR. :
KOMMUNE :
OBSERVATØR :
KOF-fil : E:\VGLWIN\DATA\18.KOF

Fra	Til	Hor.vin	Vert.vin	Avst.	Ih	Sh	Kode
3875	TMS	324.0976					
HP1	3876	194.5880	99.3164	65.307			
HP1	TMS	350.4374					
HP1	3875	104.4102	132.9060	1.538			
HP1	250	60.2572	120.4452	3.734			4073
HP1	251	22.2160	113.0184	7.922			4073
HP1	252	115.9954	107.7966	6.097			4061
HP1	253	189.7764	113.6558	4.002			4071
HP1	HP2	96.2702	103.9746	41.452			4071
HP2	HP1	234.3130	96.0204	41.461			4071
HP2	255	168.6130	93.7250	24.799			4061
HP2	256	156.3150	93.9152	21.679			4061
HP2	257	137.1694	94.8428	26.072			4061
HP2	258	131.7014	97.1516	28.319			4061
HP2	259	283.2086	103.9184	11.824			4062

ARENDAL KOMMUNE Dato: 27-08-2001 Side 1

Prosjekt: 18 V/G-Land

Enkeltpunktutjevning

Punkt: HP1

X= 53331.797 Y= 22045.006 Kode=

Punktnøyaktighet:
sP= .003 m s0= .0024 g Qp= 2. Frihetsgr.= 2
sP= .001 m s0= .0012 g Qp= 2. Teor. verdi (s0= .0012g)

Restfeil etter utjevning:

Fra	Til	Hor.vin (g)	T-avvik(m)	Avst.(m)	Høyde (m)
HP1	3875	.0000	.000	.006	
HP1	3876	.0004	.000	.014	
HP1	TMS	-.0004	-.002		

Punkt: HP2

X= 53372.450 Y= 22037.312 Kode= 4071

Punktnøyaktighet:
sP= .002 m s0= .0008 g Qp= 10. Frihetsgr.= 4

Restfeil etter utjevning:

Fra	Til	Hor.vin (g)	T-avvik(m)	Avst.(m)	Høyde (m)
HP2	HP1	.0000	.000	-.004	
HP1	HP2	.0000	.000	.004	
HP1	3875	.0000	.000		
HP1	3876	.0004	.000		
HP1	TMS	-.0004	-.002		

* = Denne koordinat er lagret på koordinatregister

Orientering stasjon: HP1 Status: E
Std.avvik i orientering : .0004 gon

Tils.pkt.	Status	Or.element (gon)	Avvik (Beregn.-Målt) Gr.riss	Høyde
3876	G	291.8211	.000 m	
HP2	E	291.8207	.000 m	
TMS		291.8203	.000 m	

Punkt	X	Y	H	Kode	Status	Fra
0	53334.382	22042.584		4073	P	*HP1
251	53333.493	22037.437		4073	P	*HP1
252	53337.802	22045.748		4061	P	*HP1
253	53332.911	22048.754		4071	P	*HP1

Orientering stasjon: HP2 Status: E
Std.avvik i orientering : .0000 gon

Tils.pkt.	Status	Or.element (gon)	Avvik (Beregn.-Målt) Gr.riss	Høyde
HP1	E	353.7779	.000 m	

Punkt	X	Y	H	Kode	Status	Fra
255	53363.948	22060.479		4061	P	*HP2
256	53369.043	22058.621		4061	P	*HP2
257	53376.133	22063.035		4061	P	*HP2
258	53378.847	22064.869		4061	P	*HP2
259	53362.585	22030.834		4062	P	*HP2

L0JLI/35297334 Geomatikk
507/1032 21606499 1999-07-01 Avtl

07 JAN. 2002
Jnr. 000873/02

****
AVTALE OM MAKEBYTTE
****

Mellom Aagoth Thorbjørnsen v/adv. Lars Ths. Rodvelt, fnr. 270944 46339, som eier av gnr.507 bnr. 661 og 727 i Arendal og Finn Debess som eier av gnr. 507 bnr. 1032 er etter felles befaring blitt enige om følgende ordning:

1. Følgende areal tillegges gbnr. 507/1032:

Fra utgangspunkt (punkt A) i bolt ved Stenklevveien i rett linje til liten furu 2 m fra vestre stolpe i garasjetrapp (punkt B) derfra opp til gran nærmest garasjen (punkt C) derfra via en bærbusk til kanten av hekken ved bolighuset. Derfra i rett linje til (punkt E).
Linjen AB følger stort sett skråningstopp. Finn Debess gis opsjon på å kjøpe et naturlig arrondert areal mellom den nye linje og traséen for Rorevannsledningen dersom dette areal ikke skal benyttes av eier av gbnr. 507/661 og 727 til veiformål.

2. Følgende areal tillegges gbnr. 507/661 og 727:

Ny grenselinje mellom bnr. 727 og 1032 trekkes mellom punktene E og F - tilsvarer en gjerdestolpe som står i punktet. Arealet på sørvestsiden av linjen E F tilhører således bnr. 727.

3. Praktisk gjennomføring:

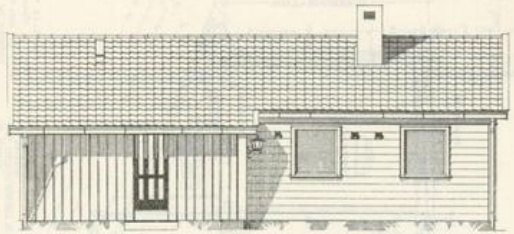
Makebyttet skjer ved grensejustering. Finn Debess tar kontakt med teknisk etat for å få denne gjennomført. Omkostningene ved grensejusteringen fordeles med 1/3 part på Thorbjørnsen og 2/3 parter på Debess.

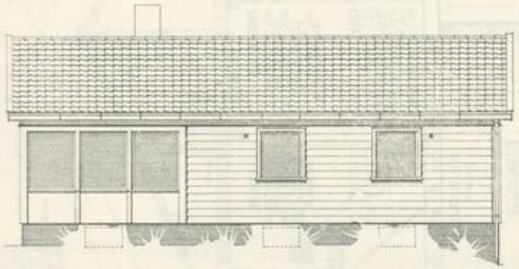
Arendal, den 29/8 2001.

Finn Debess.

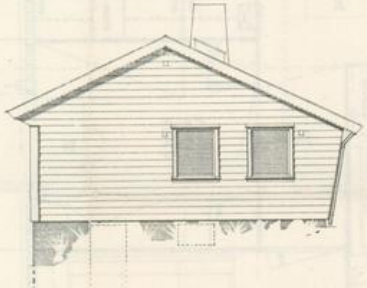
Lars Ths. Rodvelt.

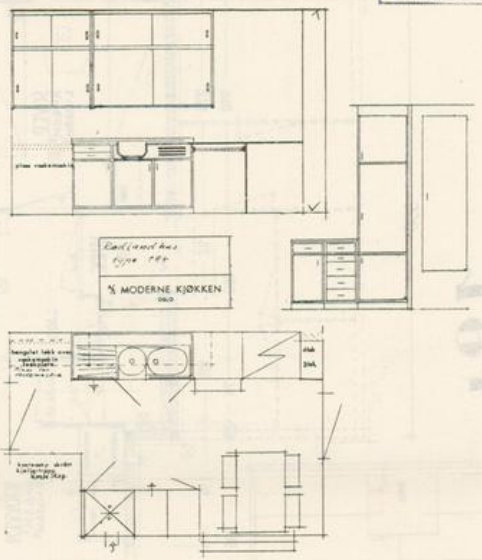
Vedlegg: Kartbilag.







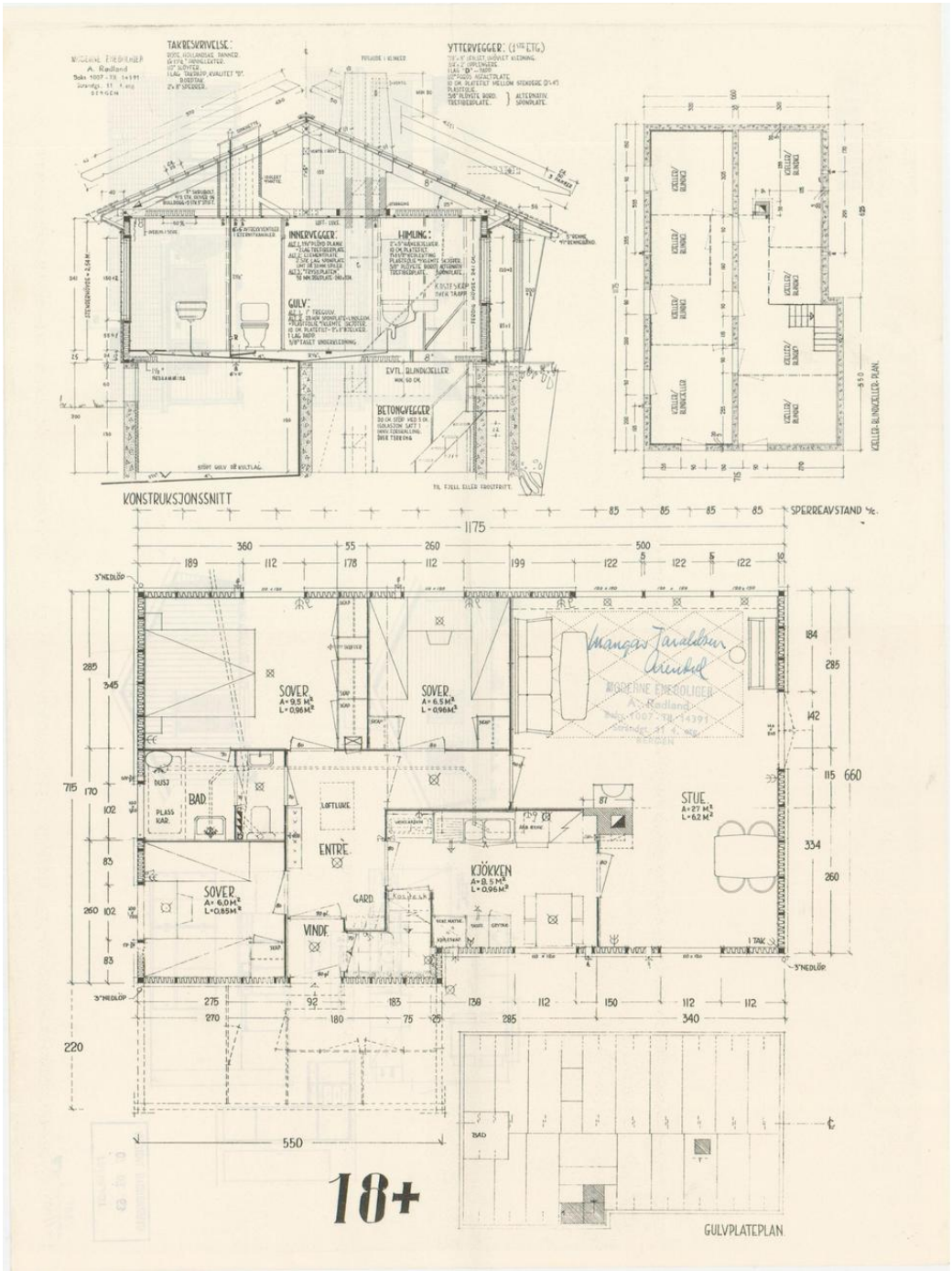




Bestt. jnr. 241
1963

FREMLAGT
07 03. 63
ARENDAL BYGNINGSRÅD

L O J L C / 35297328
Geomatikk
507/1032 167056415 1963-02-21 Te


TAKBESKRIVELSE:
YTTERVEGGER: (1. ETG.)
INNERVEGGER:
HIMLING:
GULV:
BETONGVEGGER
EVTL. BLINDKJELLER
KONSTRUKSJONSSNITT
KJELLER-BLINDKJELLER PLAN
SPERREAVSTAND c/c.
1175
SOVER
A= 9,5 M²
L= 0,96 M²
SOVER
A= 6,5 M²
L= 0,96 M²
BAD
DUSJ
PLASS KAR.
ENTRE
GARD.
VINDF.
SOVER
A= 6,0 M²
L= 0,85 M²
KJØKKEN
A= 8,5 M²
L= 0,96 M²
STUE
A= 27 M²
L= 6,2 M²
3" NEDLØP
I TAK
550
18+
BAD
GULVPLATEPLAN

ARENDAL KOMMUNE

13 MAI 2008

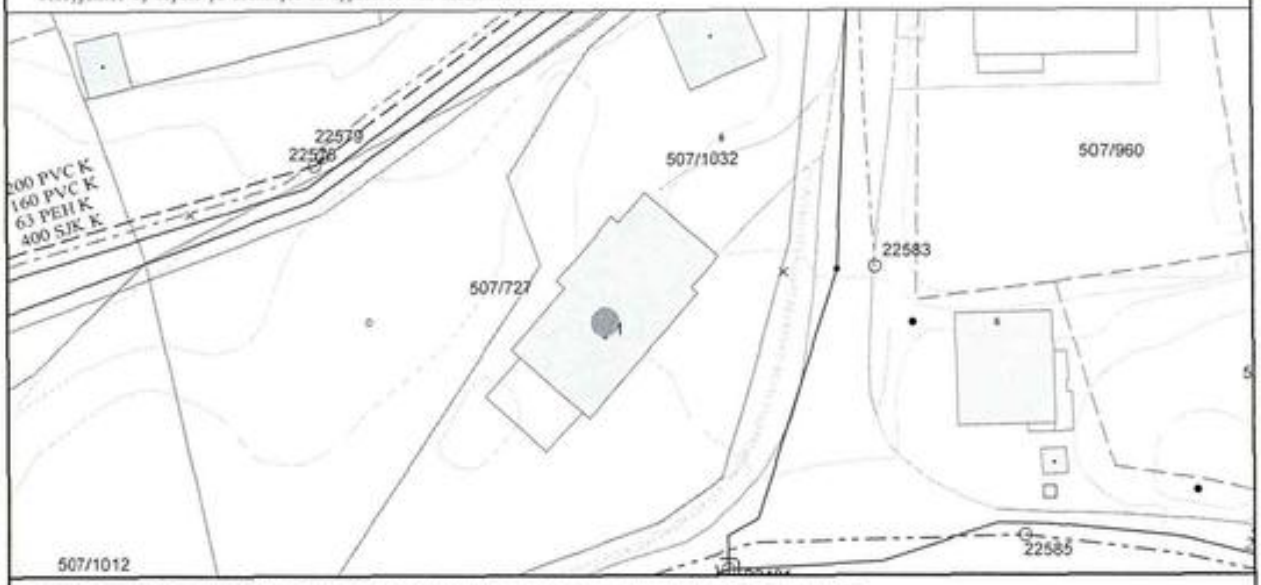
FERDIGMELDING AV TILTAK
Sanitærinstallasjon, stikkledning og felles ledning

Tiltaket gjelder: Gnr: 507 Bnr: 1032 Festenr: Seksjonsnr:

Navn: Beate M. Debes

Gate: Nye Steinkleiv vn 31 Område:

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Innmålingstegning, utvendig bakkekran, tilkoblingssted (pkt på off.ledn.), kummer m.v. skal tegnes inn og målsettes nøyaktig. Nordimensjoner skal påføres også for felles ledninger og offentlige ledninger.

Arbeidene er utført 7/12 06

Se vedlagt skisse

Tilkobling vann:

Tilkobling avløp:

Tilkoblingsdato:

Tømming/utkoblingsdato:

Tømmefirma:

Levert digitale innmålingsdata:

Ansvarlig foretak:

Dato: Underskrift: 7/5 08 Ole Bringsverd

AUT. RØRLEGGERFIRMA
EGIL BRINGSVERD EFTF. AS

Utfylles av infrastruktur:

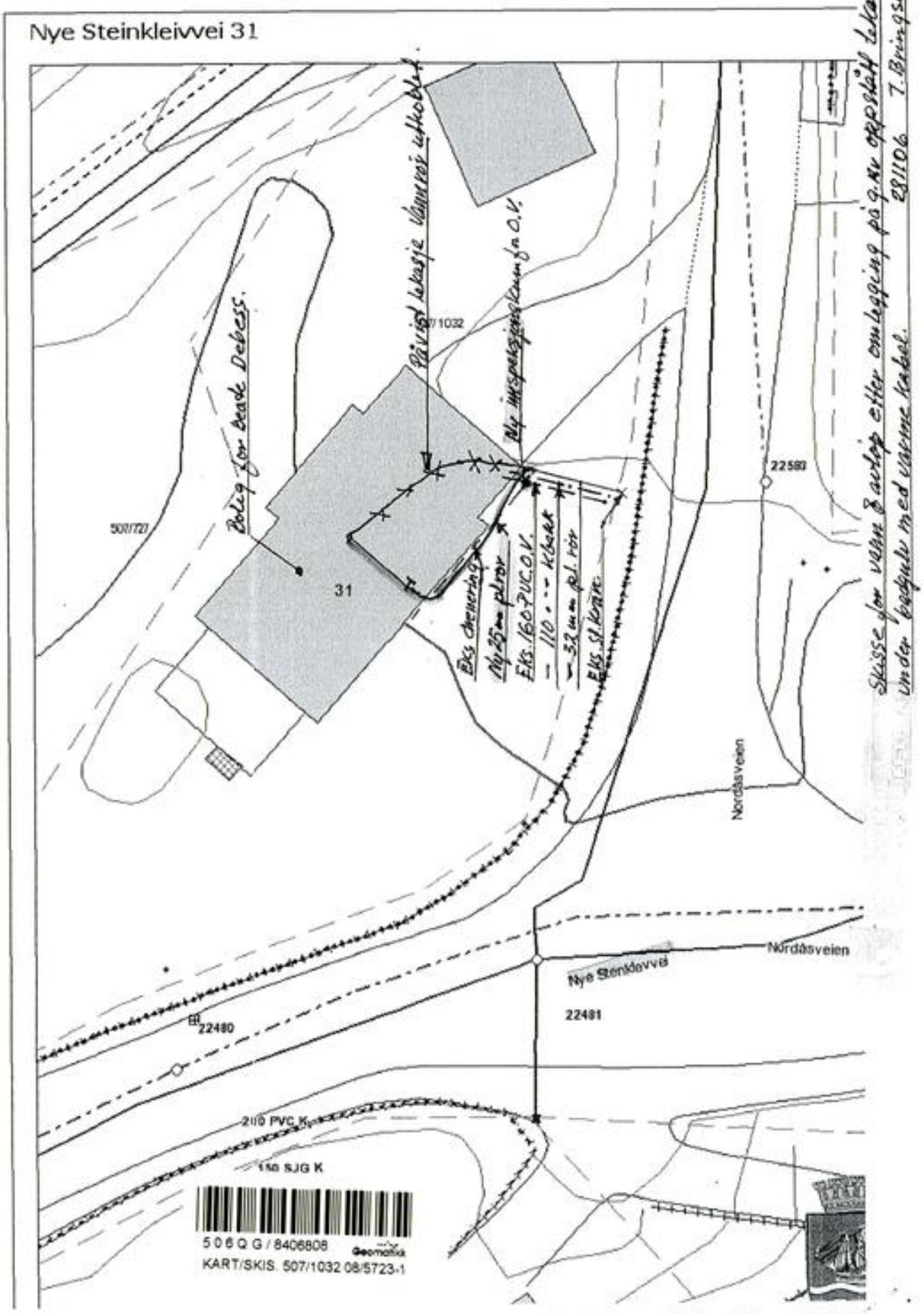
Dato: ---------- Underskrift: ----------

Dato: ---------- Underskrift: ----------

Dato: ---------- Underskrift: ----------

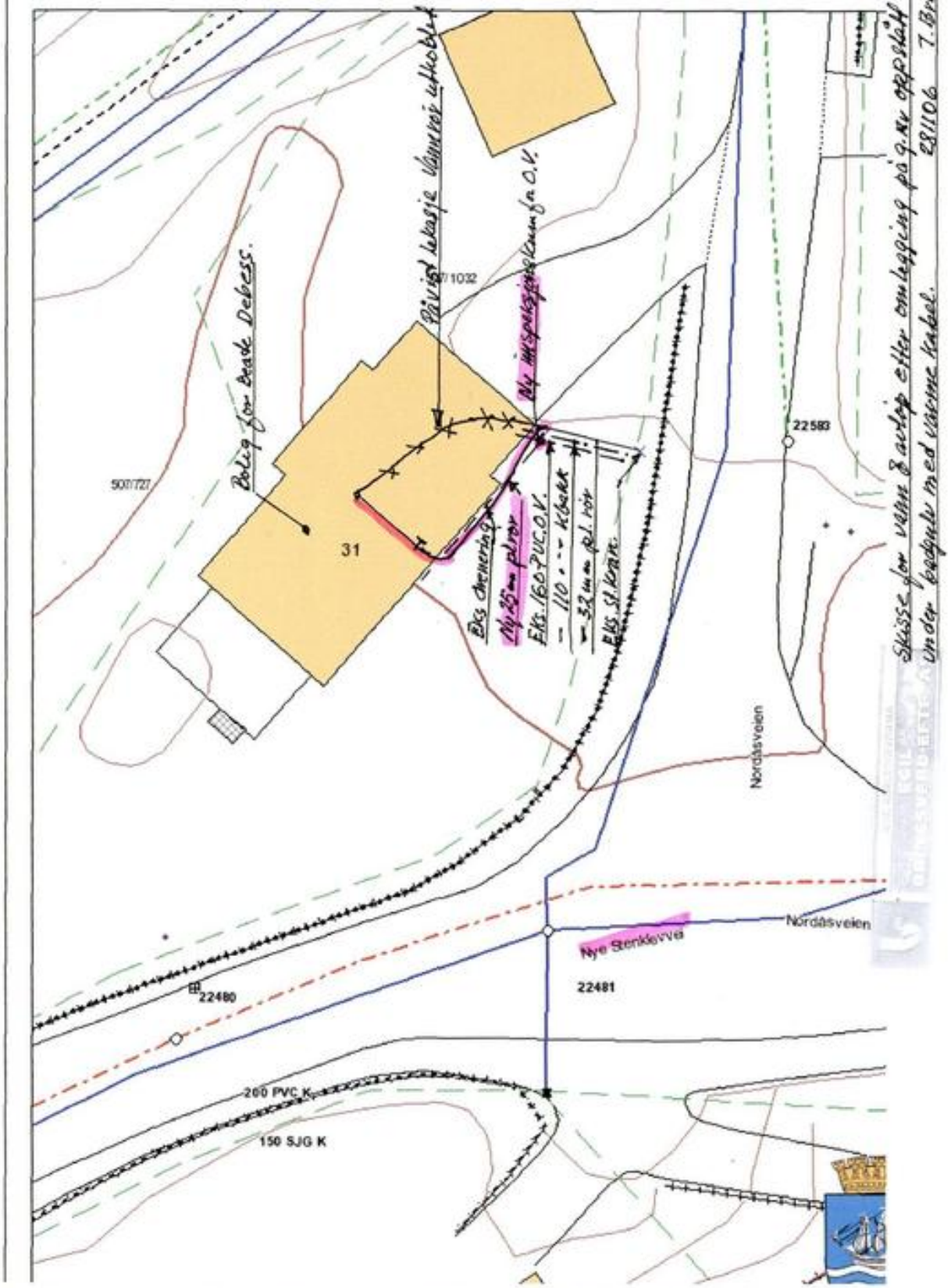
506QF/8406807 Geomatikk

ATTEST/MEL 507/1032 08/5723-1


Nye Steinkleivvei 31
Nordåsveien
Nye Steinkleivvei
22480
22481
22583
31
507/1032
507/72
2110 PVC K
160 SJG K
5060 G / 8406808
KART/SKIS. 507/1032 08/5723-1

7001 5 / 11757353
507/1032 06/6252-1

Nye Steinkleivvei 31



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.:	507	Bnr.:	1032	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Nye Stenklevvei 31, 4846 Arendal					Dato:	22.01.2026 sch

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. 21.016,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr 5.188,-

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.

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4203	Arendal	507	1032		

Adresse til bygningen	Nye Stenklevvei 31, 4846 Arendal
Avtalenr.	81002
Kundenr.	131940

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:		X
Beløp inkl. mva:		
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:		
	Måned	**Kvartal**
Siste fakturerte termin:	Januar - mars	1.TERMIN
Antall terminer (valgt av kunde):		4

Kommentarer: Faktura for 1. kvartal forfaller 24/1-26

Dato: 22.01.2026

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

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS

Dalenveien 347

4849 Arendal

Tegnforklaring - Kommunedelplan

ARENDAL KOMMUNE

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegkryss (tunnel) N
Vegkryss N
Vegkryss (bru) N
Vegkryss (tunnel) F
Vegkryss F
Vegkryss (bru) F
Kollektivknutepunkt (tunnel) N
Kollektivknutepunkt N
Kollektivknutepunkt (bru) N
Kollektivknutepunkt (tunnel) F
Kollektivknutepunkt F
Kollektivknutepunkt (bru) F

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

Trase for vannfors. N
Trase for vannfors. F
Trase for avløp N
Trase for avløp F
Overføringsanl., energi N
Overføringsanl., energi F
Overvannstrase N
Overvannstrase F
Juridiske linjer

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegnett (tunnel) N
Vegnett N
Vegnett (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (bru) F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (bru) F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (bru) F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (bru) F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (bru) F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang- sykkelveg (bru) F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (bru) F

Gangveg (tunnel) N
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (bru) F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Turvegtrase F
Turvegtrase (bru) F
Skitrekk N
Skitrekk F
Bane (tunnel) N
Bane N
Bane (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (bru) F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (bru) F
Taubane N
Taubane F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Skipsled N
Skipsled F
Småbåtled N
Småbåtled F
Motorferdsel i utmark N
Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

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

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

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

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

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

Arealformålområder

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

Arealformålområder (Nye)

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

Avskrift av vedtekter for regulering av Stenklev, Arendal

1. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig. Der kan føres opp 1 –1 ½ og 2 etasjes våningshus, sistnevnte størrelse kan nektes av bygningsrådet, hvis tomtens beliggenhet i terrenget tilsier det.

   Bygningsrådet fastsetter det antall leiligheter som tillates i de enkelte hus under hensyn til beliggenheten, tomtenes og husenes størrelse m.v.

   Bebyggelsen plasseres slik i forhold til de regulerte veier og nabogrenser, som bygningsrådet bestemmer.

2. Takvinkel og taktekking er undergitt bygningsrådets godkjennelse med hensyn til form og forhold til bebyggelse på nabotomter.

3. Mot offentlig vei og nabotomt skal oppføres gjerde, hekk eller mur, som må godkjennes av bygningsrådet.

4. Husene skal males. Bygningsrådet kan gi pålegg om fargevalg.

5. Unntak fra vedtektene kan tillates av bygningsrådet innenfor bygningslovens og bygningsvedtektenes ramme.

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

Kommuneplan

ARENDAL KOMMUNE

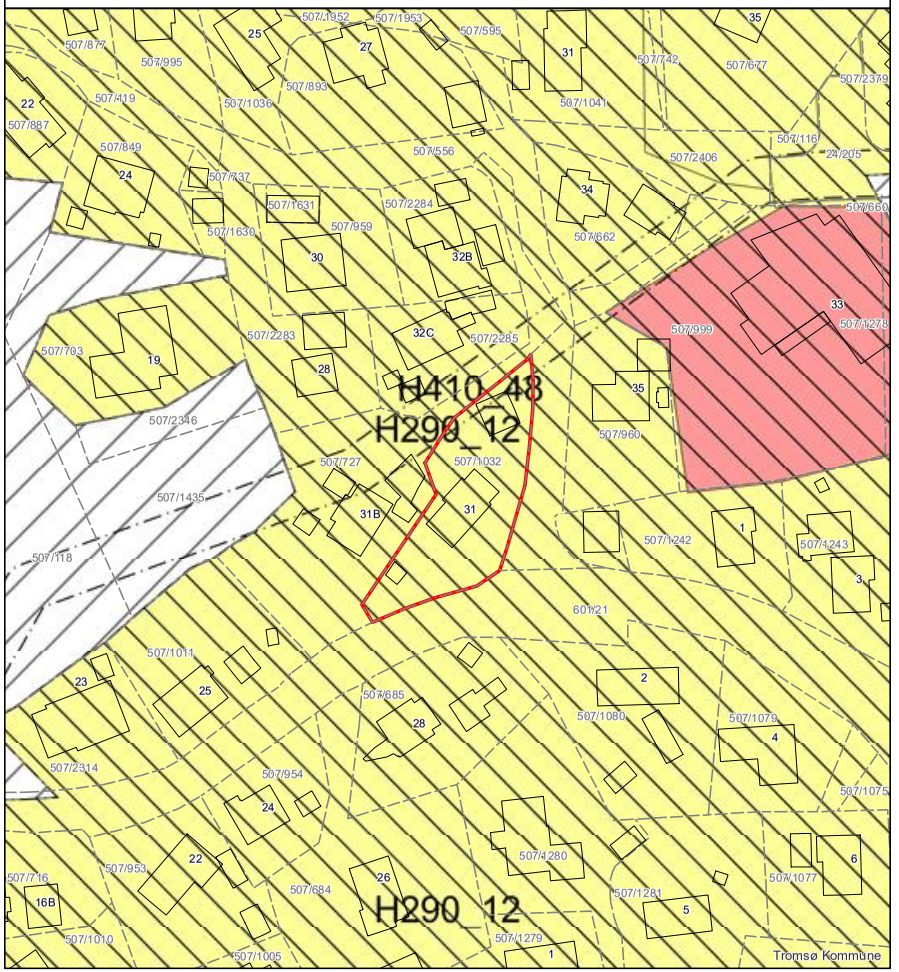
Adresse: Nye Stenklevvei 31, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1032/0/0

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 Infrastruktursone, Kp Støysone

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-01-21

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- RpSikringSone
- RpStøySone
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Anlegg for lek
- 1001 - Bebyggelse og anlegg
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1610 - Lekeplass
- 2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
- 2011 - Kjøreveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3001 - Grønnstruktur

Reguleringsplan

ARENDAL KOMMUNE

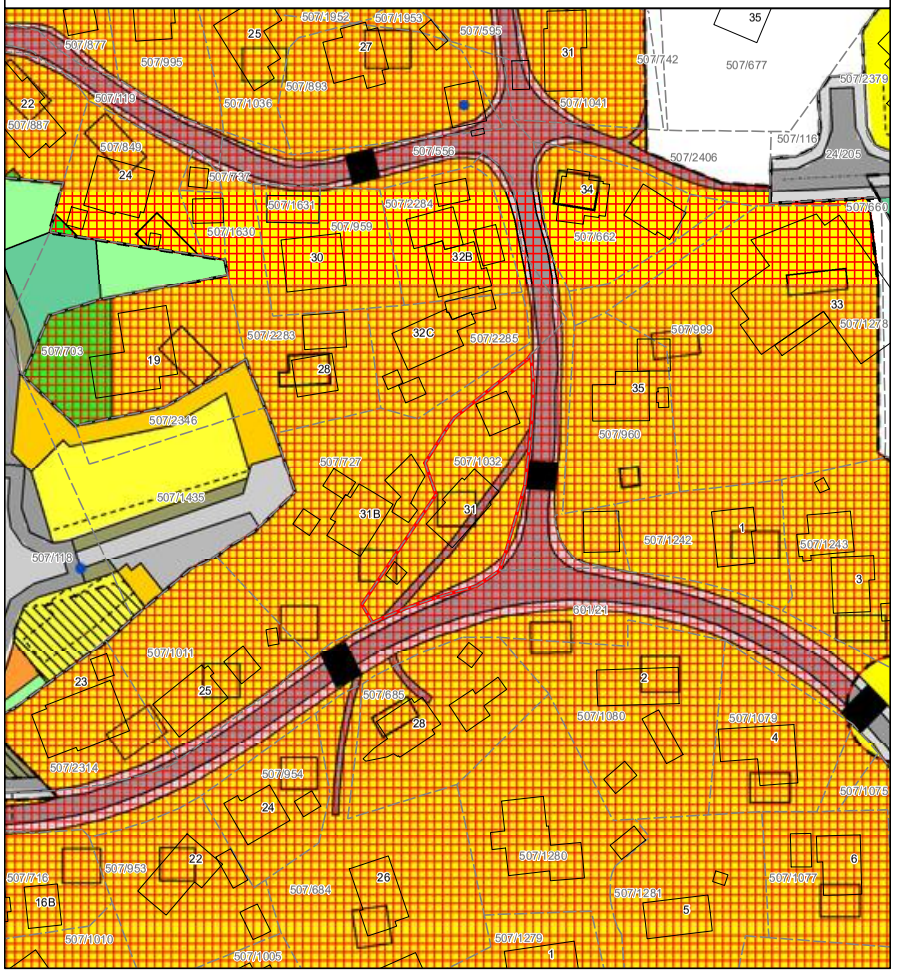
Adresse: Nye Stenklevvei 31, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1032/0/0
Planident: 2017r1
Ikrafttredelsesdato: 2.10.1953
Plannavn: Stenklev

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-01-21

N

Formål: Kjørevei, Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



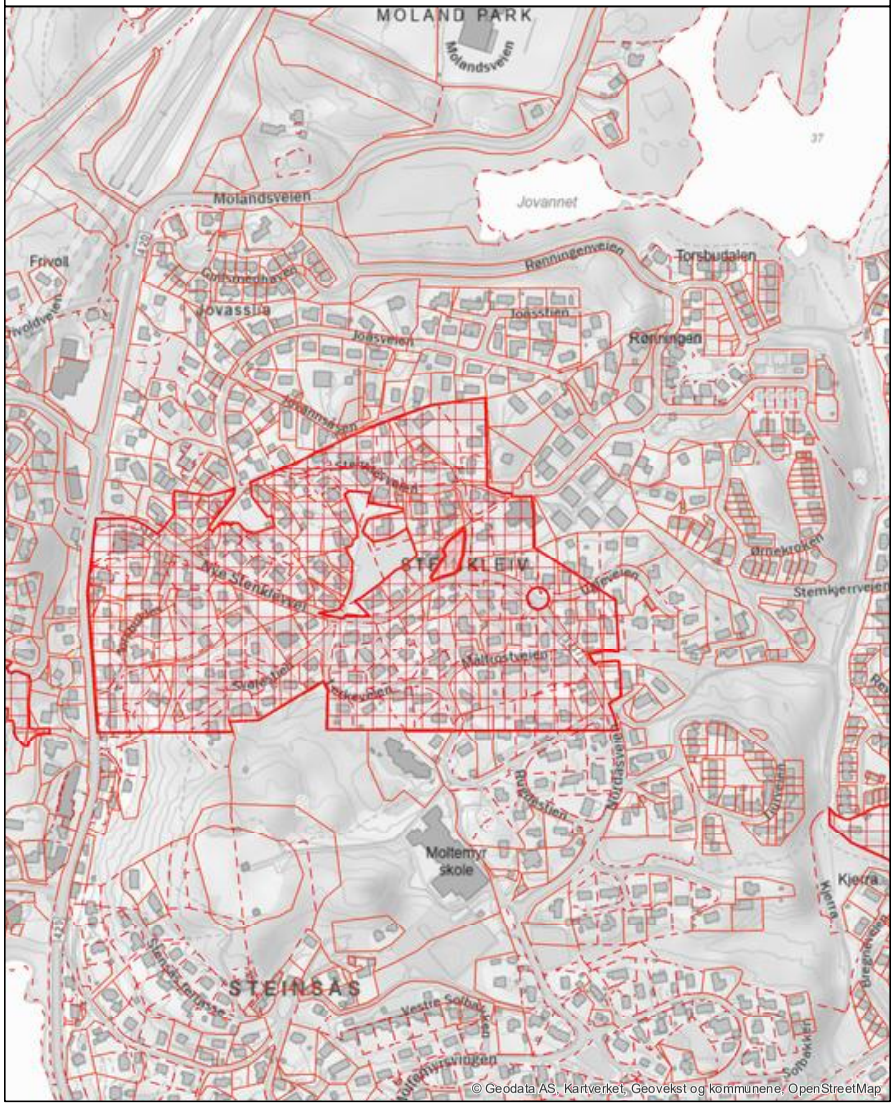
Arealplaner under arbeid

Adresse: Nye Stenklevvei 31, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1032/0/0
Planident: 2017r1
Plannavn: Stenklev - opphevelse

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-01-21

ARENDAL KOMMUNE

N



Kommunedelplan

Adresse: Nye Stenklevvei 31, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1032/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

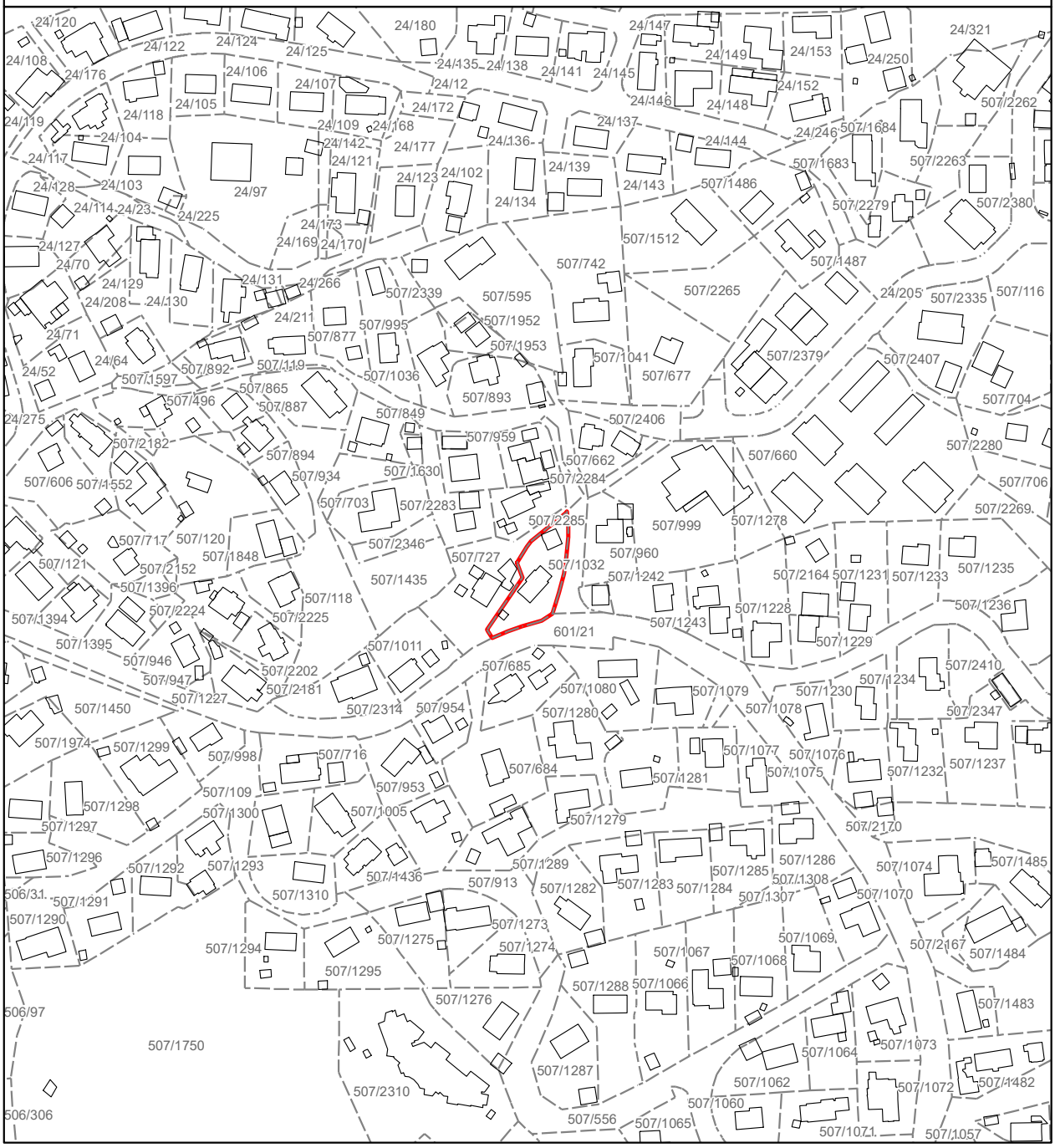
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-01-21



ARENDAL KOMMUNE
Private reguleringsplaner

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato:	21.09.2022
Vår ref:	21/1630-1
Deres ref:	
Arkivkode:	xxxx
Saksbeh.:	Maiken Imeland Moen
Tlf.	

Varsel om oppstart - Oppheving av reguleringsplan for Stenklev

Arendal kommune varsler med dette oppstart av arbeid med å oppheve gjeldende reguleringsplan for Stenklev.

Reguleringsplanen ble vedtatt 2. oktober 1953, med en mindre endring av krysssløsning 29. januar 1990.

Reguleringsplanen for Stenklev hadde til hensikt å regulere infrastruktur i form av kjørevei, gang- og sykkelvei/internveier i området, samt legge til rette for fortetting med nye boliger og avsette areal til lek. I ettertid er det vedtatt flere reguleringsplaner innenfor området, Nye Stenkleiv, Stenklevveien 8 og Nye Stenklevvei 3. Disse forblir uendret/skal ikke oppheves i dette arbeid.

Planen for Stenklev er ved plankart og bestemmelser angitt svært romlig. Dette har medført at boliger og veier ved gjennomføring av planen har fått avvikende plassering enn hva som er regulert/bestemt i plankart.

Formålet med opphevingen er å forenkle byggesaksprosessen for dagens beboere, samt byggesaksbehandlingen for kommunen. Avviket mellom regulert situasjon og etablert situasjon vil i flere tilfeller her medføre at et ønsket tiltak (eks. oppføring av bod, tilbygg til bolig mv.) kommer i strid med bl.a. arealformålet i reguleringsplanen og utløse behov for dispensasjon.

Ved en oppheving vil det være kommuneplanens arealdel som er plangrunnlaget for tiltak etter plan- og bygningsloven. Denne vil gjelde inntil eventuelle nye planer blir vedtatt.

Dette skriv er en oppstartsmelding om at Arendal kommune ønsker å starte en planprosess for å oppheve reguleringsplan for Stenklev. Det videre planarbeidet gjennomføres etter at fristen for oppstartsvarsling er utløpt. Det vil da utredes hvilke konsekvenser en oppheving vil gi og kommuneplanutvalget vil ta stilling til om en skal gå videre med planprosessen. Ved en positiv beslutning sendes forslaget ut på høring og offentlig ettersyn. Du vil også da få anledning til å uttale deg. Les mer om planprosesser her: Skal du lage en reguleringsplan? - Arendal kommune og Hva er en reguleringsplan? - Arendal kommune

Saksdokumentene legges ut på kommunens nettside www.arendal.kommune.no under «*Kunngjøringer*».

Eventuelle merknader til oppstartsmeldingen må sendes skriftlig til Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad, eller postmottak@arendal.kommune.no innen **24.10.2022.** Husk å merke med ref. 21/1630.

For Arendal kommune

Kontaktinformasjon:	www.arendal.kommune.no	**Telefon:**	+47 37 01 30 00
Postadresse:	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD	**E-post:**	postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse:	Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL		
Org.nr.:	940493021		

Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

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

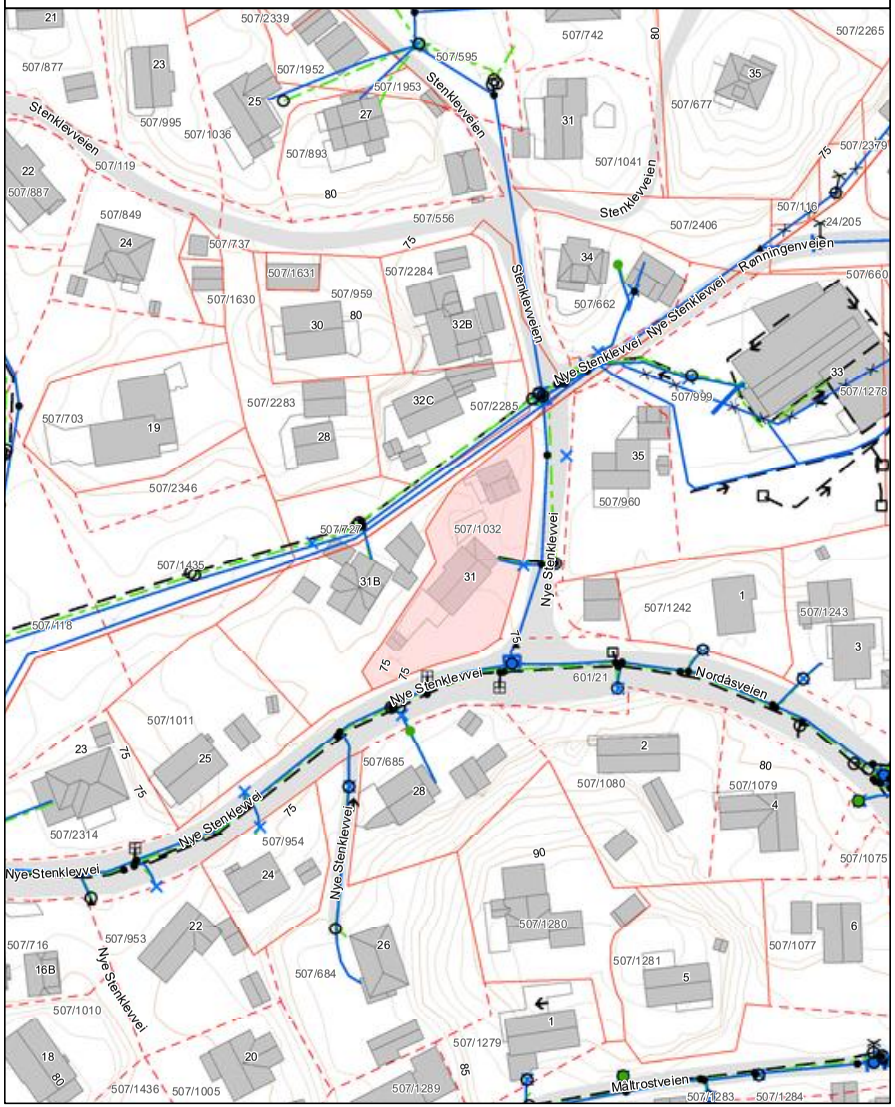
Ledningskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Nye Stenklevvei 31, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1032/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 957 m□
Dato: 2026-01-21

N



Matrikkelkart

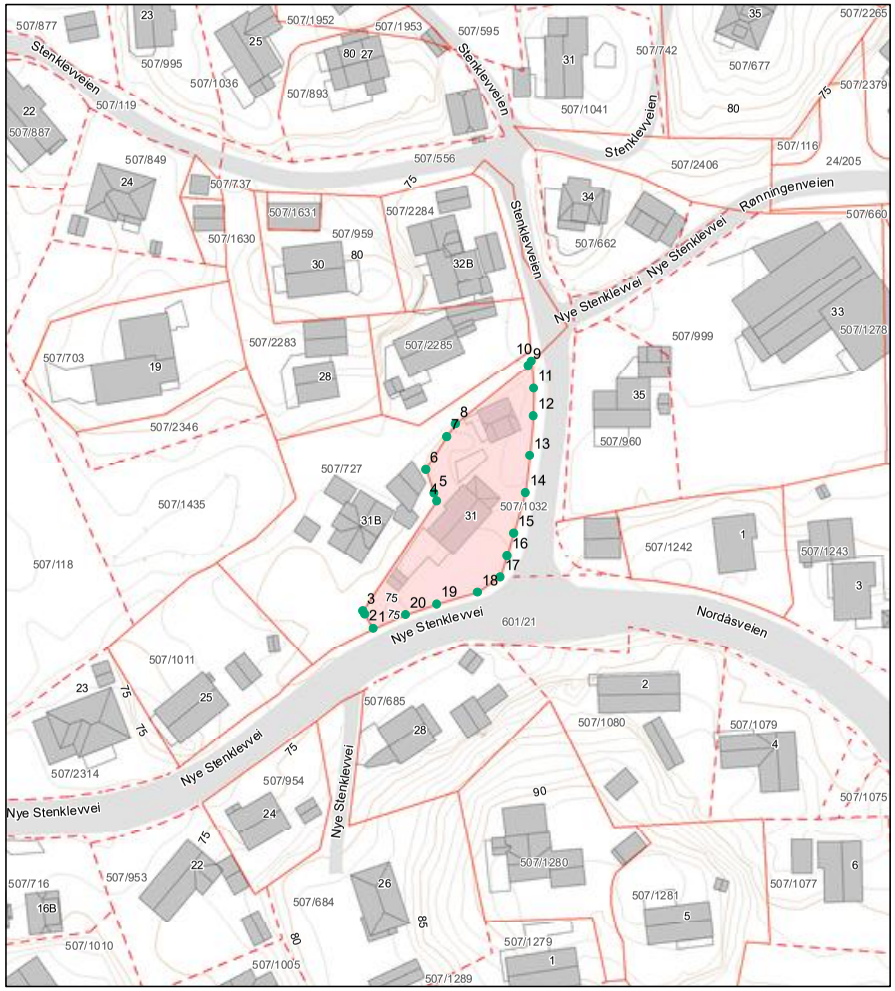
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Nye Stenklevvei 31, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1032/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 957 m□
Dato: 2026-01-21

N

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



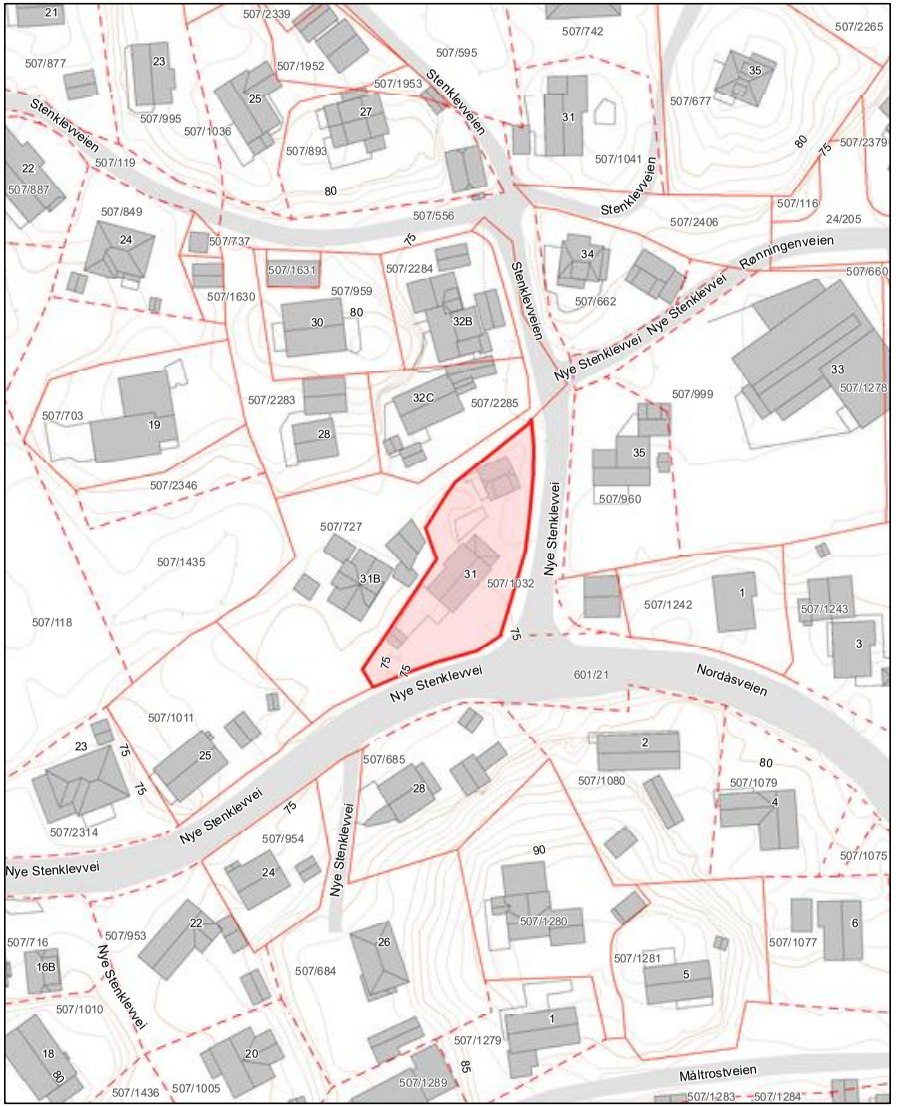
Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Nye Stenklevvei 31, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1032/0/0

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 957 m□
Dato: 2026-01-21

N



Areal og koordinater:

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

Grensepunktrapport Rapportdato : 21.1.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6482086.84115	486179.007706	Jord	3.63	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6482089.95116	486177.135232	Jord	0.83	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
3	6482090.65494	486176.711309	Ikke spesifisert	28.57	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6482114.2884	486192.676598	Ikke spesifisert	1.77	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6482115.96045	486192.095743	Jord	5.42	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
6	6482121.05987	486190.27555	Jord	8.37	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
7	6482128.10808	486194.766163	Jord	3.28	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
8	6482130.81015	486196.619022	Jord	20.13	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
9	6482143.3441	486212.325933	Fjell	1.16	Bolt		Terrengmålt	14	0
10	6482144.29505	486212.982485	Ikke spesifisert	5.78	Umerket		Terrengmålt	14	0
11	6482138.5483	486213.507464	Ikke spesifisert	6	Umerket		Terrengmålt	14	0
12	6482132.55827	486213.442789	Ikke spesifisert	8.58	Umerket		Terrengmålt	14	0
13	6482124.03379	486212.612858	Ikke spesifisert	8	Umerket		Terrengmålt	14	0
14	6482116.09333	486211.700522	Ikke spesifisert	9.12	Umerket		Terrengmålt	14	0
15	6482107.33782	486209.187237	Ikke spesifisert	5.01	Umerket		Terrengmålt	14	0
16	6482102.53995	486207.772774	Ikke spesifisert	4.84	Umerket		Terrengmålt	14	0
17	6482097.95373	486206.259155	Ikke spesifisert	5.91	Umerket		Terrengmålt	14	0
18	6482094.63007	486201.384672	Jord	9.1	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6482092.14209	486192.636264	Ikke spesifisert	7.1	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6482089.78883	486185.950722	Ikke spesifisert	7.55	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-507/1032/0

Bruksnavn	BELIGGENDE PÅ STENKLEV	Beregnet areal	957.2
Etablert dato	09.03.1964	Historisk oppgitt areal	927.7
Oppdatert dato	16.09.2025	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
ANETTE NOMELAND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	16.09.2014	12.11.2014	2014/6900	
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	16.09.2014	12.11.2014	2014/6900	
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	26.08.2013	12.11.2014	2014/6900	
GJ - Grensejustering	27.08.2001			
GJ - Grensejustering	27.08.2001			
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	09.03.1964			

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
☑	☐	☐	☐	☐		957.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
21606499	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
167056415	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 21606499: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	60.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	60.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	19.07.1999	17.09.1999
IG - Igangsettingstillatelse	08.01.2000	15.01.2002
TB - Tatt i bruk	01.12.2000	04.03.2001

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	36.0	36.0	0.0
H02	0	0.0	24.0	24.0	0.0

Bygning 167056415: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	175.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	175.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	175.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	84.0	0.0	84.0	0.0
K01	0	91.0	0.0	91.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Nye Stenklevvei	31		4846 ARENDAL

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

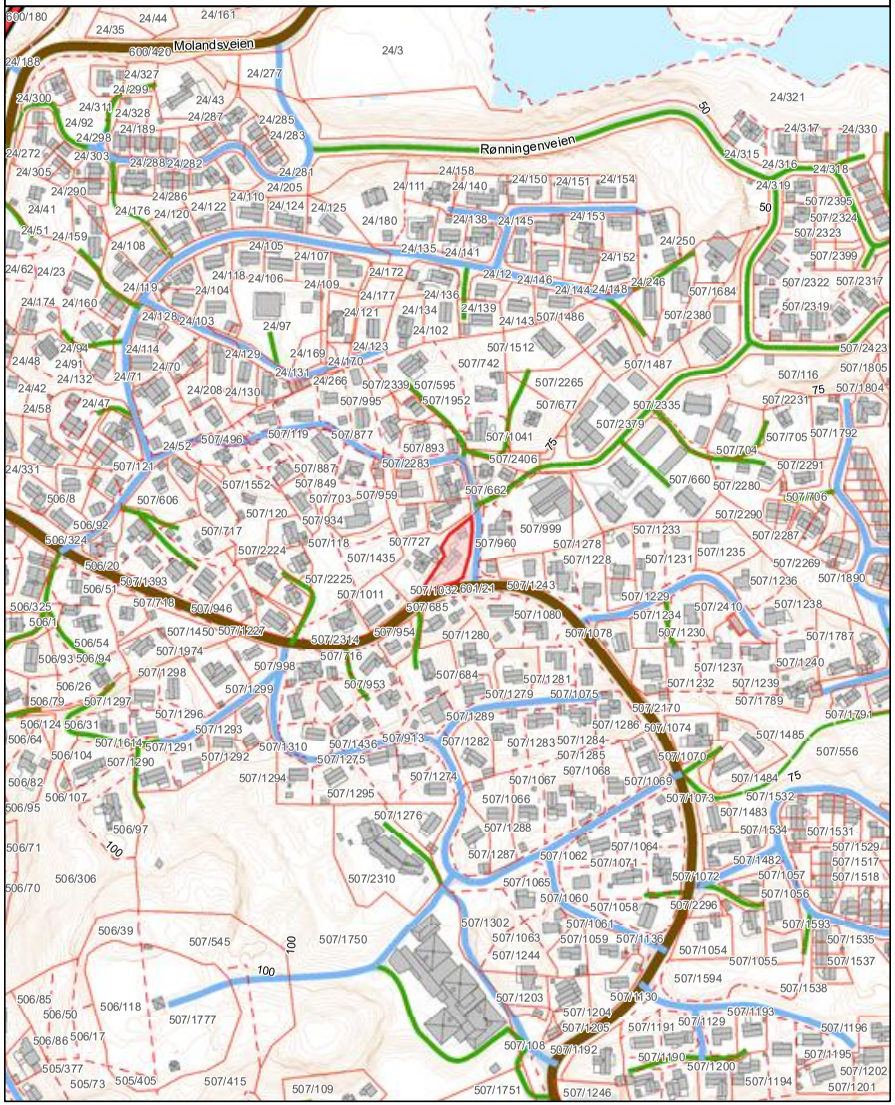
Veikart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Nye Stenklevvei 31, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1032/0/0

Målestokk: 1:3,500
Areal: 957 m□
Dato: 2026-01-21

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

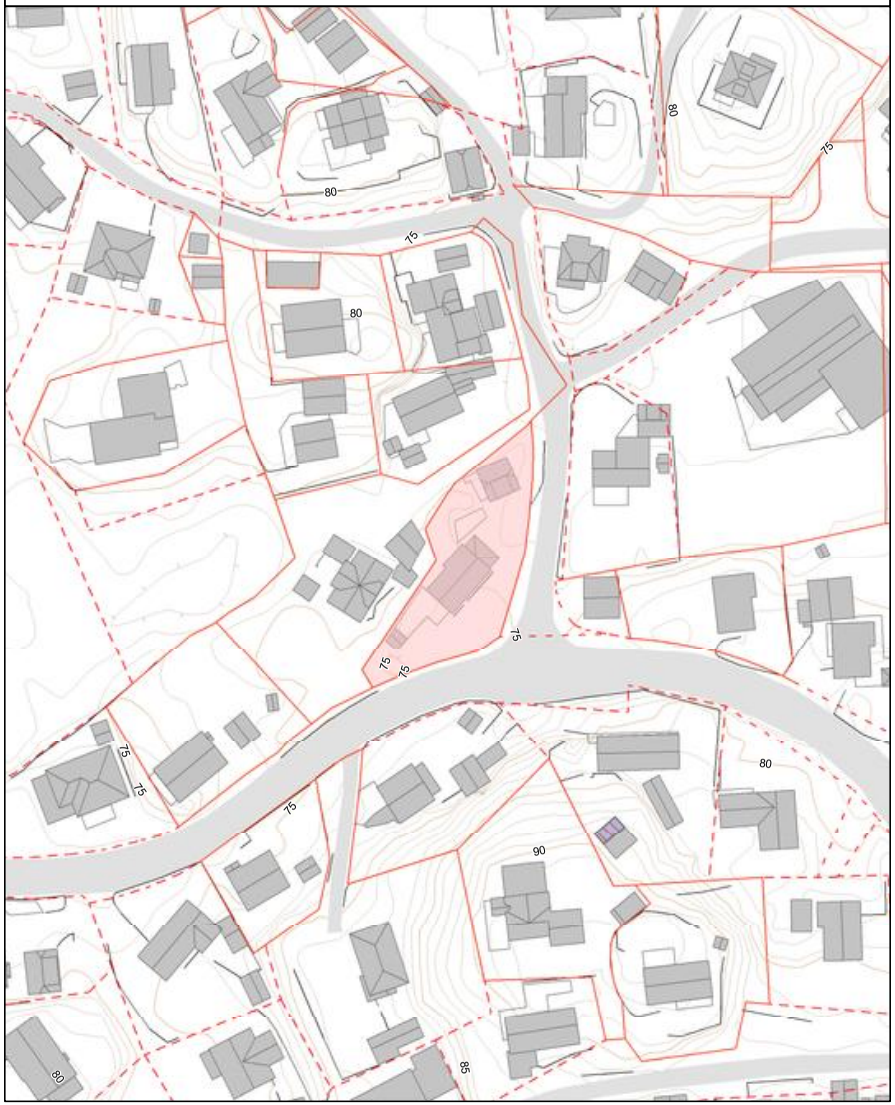
Grunnkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Nye Stenklevvei 31, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1032/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 957 m□
Dato: 2026-01-21

N



Utskriftsdato: 21.01.2026

Agder Renovasjon IKS

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	507	**Bruksnr.**	1032	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nye Stenklevvei 31, 4846 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	4 817,84 kr
Sum	**4 817,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	383,07 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	25.54	1/1	0 %	3 575,25 kr	893,81 kr
Endring av dunkstørrelse	25%	1 stk	300.00	1/1	0 %	300,00 kr	0,00 kr
					Sum	**5 407,56 kr**	**1 276,88 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

MÅLEBREV

	uten grensejustering
x	med grensejustering

Kommune: Arendal

J.nr.: 290/01

Målebrev nr.: 77/25

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	507	1032	
Bruksnavn/adresse	Nye Stenklevvei 31		
Areal (m^2)	972.7		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	27/8 2001
Rekvirent	Ågoth Liv Thorbjørnsen og Finn Debess
Bestyrer	Roald Ellefsen
Forretning	Grensejustering: Arealet:218,270,255,256,257,258=138,8m2, går ut fra gnr. 507 bnr.727 og legges til gnr. 507 bnr. 1032. Arealet: 271,252,273,233,221,6=43,4m2, går ut fra gnr. 507 bnr. 1032 og legges til gnr. 507 bnr. 727. Grensejusteringene ble godkjent av: Ågoth Liv Thorbjørnsen, eier av gnr. 507 bnr. 727, og Finn Debess, eier av gnr. 507 bnr. 1032.

Underskrift

ARENDAL KOMMUNE
Oppmålingsmyndigheten

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Arendal	04.09.2001	Thorstein Snøløs	Roald Ellefsen

GAB

Registreringsstempel:

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel:

TINGLYST
- 4 OKT. 2001
NEDENES
SORENSKRIVERE M
Dagbok nr 8483

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 8483 Tinglyst: 04.10.2001 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
507	1032	

MÅLEBREVKART

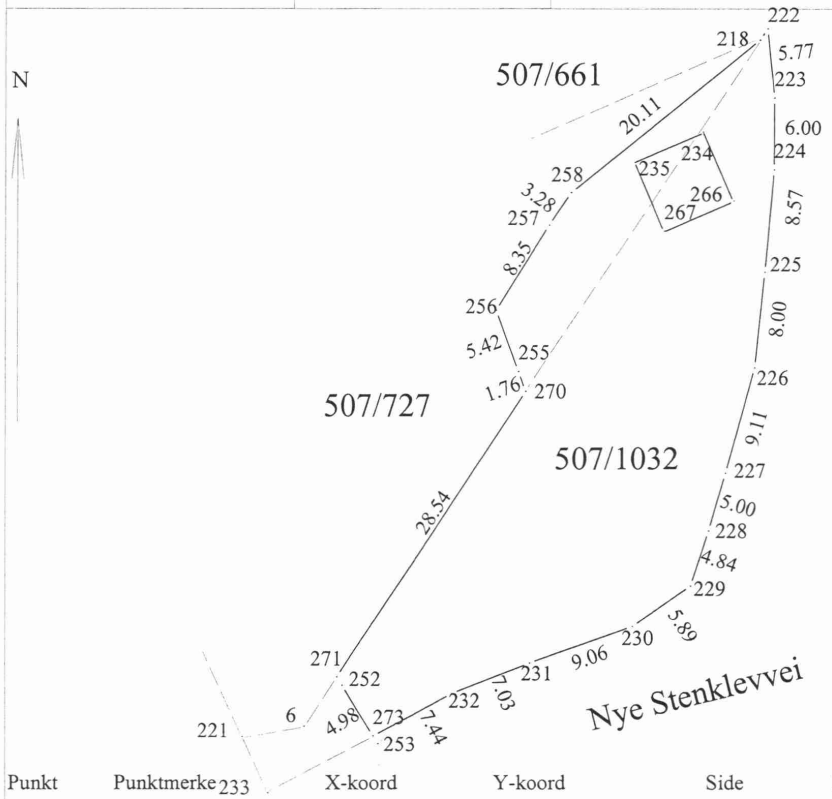
Representasjonspunkt: X 53363 Y 22064 Z 40

Jnr: 290/01

Kartblad: BR012-1-60 | X | Landsnett

Målebrev nr: 77/25

Målestokk: 1:500 | Areal: 972.7 M²



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
218	Bolt i fjell	53391.53	22080.47	1.15	
222	Umerket pkt.	53392.49	22081.11	5.77	
223	Umerket pkt.	53386.75	22081.70	6.00	
224	Umerket pkt.	53380.75	22081.68	8.57	
225	Umerket pkt.	53372.21	22080.93	8.00	
226	Umerket pkt.	53364.26	22080.09	9.11	
227	Umerket pkt.	53355.48	22077.66	5.00	
228	Umerket pkt.	53350.67	22076.28	4.84	
229	Umerket pkt.	53346.06	22074.81	5.89	
230	Umerket pkt.	53342.69	22069.98	9.06	
231	Umerket pkt.	53339.63	22061.45	7.03	
232	Umerket pkt.	53337.09	22054.90	7.44	
273	Umerket pkt.	53333.56	22048.36	4.98	
252	Off.gkj.grmr. i jord	53337.80	22045.75	0.82	
271	Umerket pkt.	53338.50	22045.32	28.54	
270	Umerket pkt.	53362.29	22061.08	1.76	
255	Off.gkj.grmr. i jord	53363.95	22060.48	5.42	
256	Off.gkj.grmr. i jord	53369.04	22058.62	8.35	
257	Off.gkj.grmr. i jord	53376.13	22063.04	3.28	
258	Off.gkj.grmr. i jord	53378.85	22064.87	20.11	
218	Bolt i fjell	53391.53	22080.47		
253	Gkj. bolt i fjell	53332.91	22048.75		
234	Hushj.	53383.92	22075.78		
266	Hushj.	53378.17	22078.31		
267	Hushj.	53375.64	22072.58		
235	Hushj.	53381.35	22070.11		
233	Umerket pkt.	53328.80	22039.56		
221	Bolt i fjell	53333.49	22037.44		
6	Bolt i fjell	53334.38	22042.58		

Vesla/Geonor

13. april 1964.

Dagbok nr. 1293 19 64
Nedenes Sorenskriverembede

E r k l æ r i n g.

I anledning av Arendal formannskaps vedtak av 29/4- 1963 om å samtykke i at påkoblingsgebyr for vann og kloakk kr. 1.500,- vedr. enebolig på Stenklev betales over 5 år, forplikter jeg meg og senere eiere til å betale beløpet innen denne tid samtidig med vannavgiften og etter samme regler som disse.

Arendal, 3. april 1964.

Mangor Taraldsen
eier av matr.nr. 1032
Barbu krets.

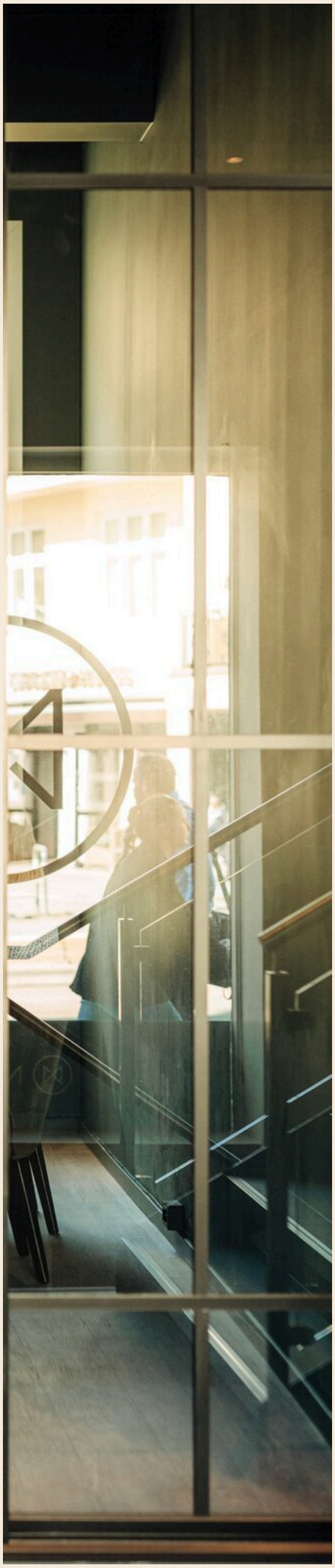
13. april 1964.

Dagboknr. 1294/1964: Slettet dagboknr. 3618/1962 i h.t.kvitt.sål.:
Obligasjonen kan slettes.
Arendal, 21. januar 1964.
Arendal Sparebank
O. Hegland Th. Nilsen

Velkommen til

Nordvik Arendal

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

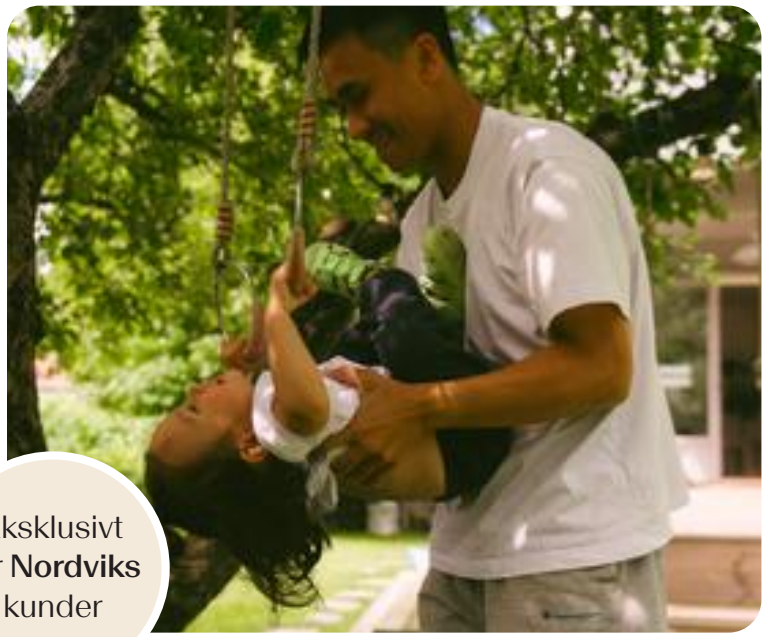


Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0011/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nye Stenklevvei 31 4846 ARENDAL
Matrikkel: Gnr 507, bnr 1032 i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Ida Michelle Vatne

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Arendal Eiendomsmegling AS
im.vatne@nordvikbolig.no
991 61 211