

Langangsveien 831



Velkommen til

Langangsveien 831



Salgsoppgaven produsert 10. oktober 2025

Arendal

Bolig på 418m2 BRA med historisk preg, god plass og muligheter i rolige omgivelser - garasje - stor tomt på over 3 mål

Prisantydning	4 190 000,-
Omkostninger	106 130,-
Totalpris	4 296 130,-
BRA-i	277 kvm
Totalt BRA	418 kvm
Soverom	9
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1860

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







Kort fortalt

- Langangsveien 831 er en eiendom som virkelig skiller seg ut - eneboligen var tidligere skole og har en historisk sjarm, romslige løsninger og flotte utviklingsmuligheter. Boligen fremstår som et solid og karakterfullt bygg fra 1800-tallet. Med over 300 m² bruksareal får du plass til både storfamilien, hjemmekontor, atelier eller hobbyrom – her er det bare fantasien som setter grenser. Eiendommen ligger på en solrik og fredelig tomt med gode uteplasser og rom for hage, lekeområde eller verksted om man ønsker det. Boligen ligger sjønært til midt mellom Arendal og Tvedestrand by. (Ca.14 km fra Arendal sentrum og ca.15 km. til Tvedestrand)

- Stor tomt
- Landlig
- Romslig garasje

Arealer og innhold

BRA-i:	277 kvm
BRA-e:	141 kvm
Totalt BRA:	418 kvm
TBA:	45 kvm

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 160 kvm. 2 ganger, 6 soverom, 2 bad, stue, kjøkken og kjølerom
Total BRA: 160 kvm.
TBA: 35 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 117 kvm. Gang, bad, WC, stue, kjøkken og 5 soverom
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 28 kvm. Kjellerrom
Total BRA: 28 kvm.

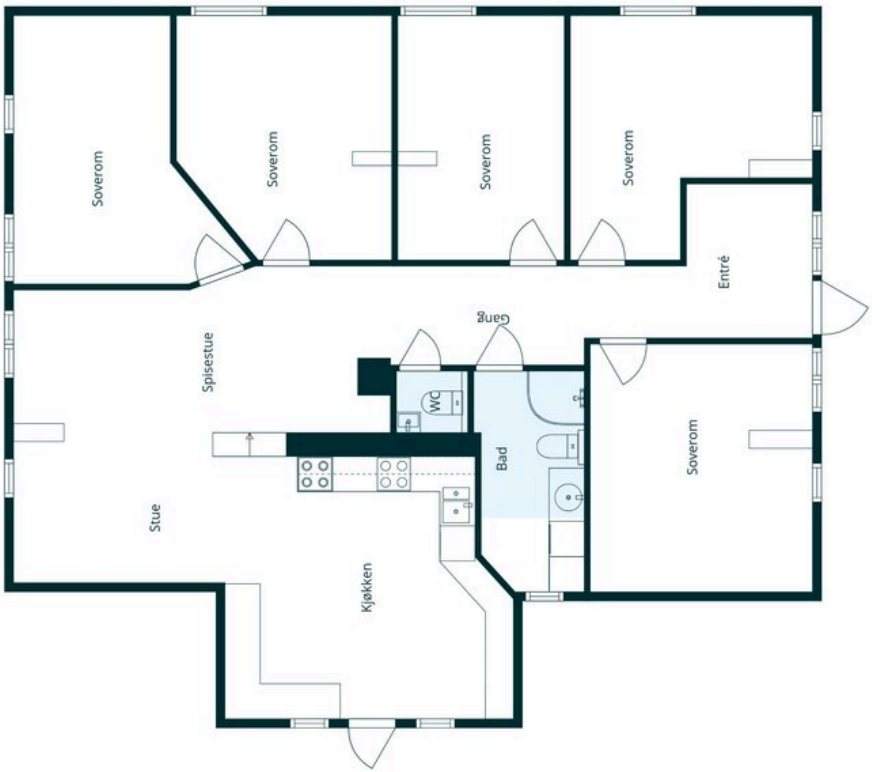
Garasje
1. etasje:
BRA-e: 53 kvm. Garasje og gang
Total BRA: 53 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 23 kvm. Loftsrom
Total BRA: 23 kvm.

Bu nord



1. Etasje



2. Etasje

NORDVIK

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


BEKO



































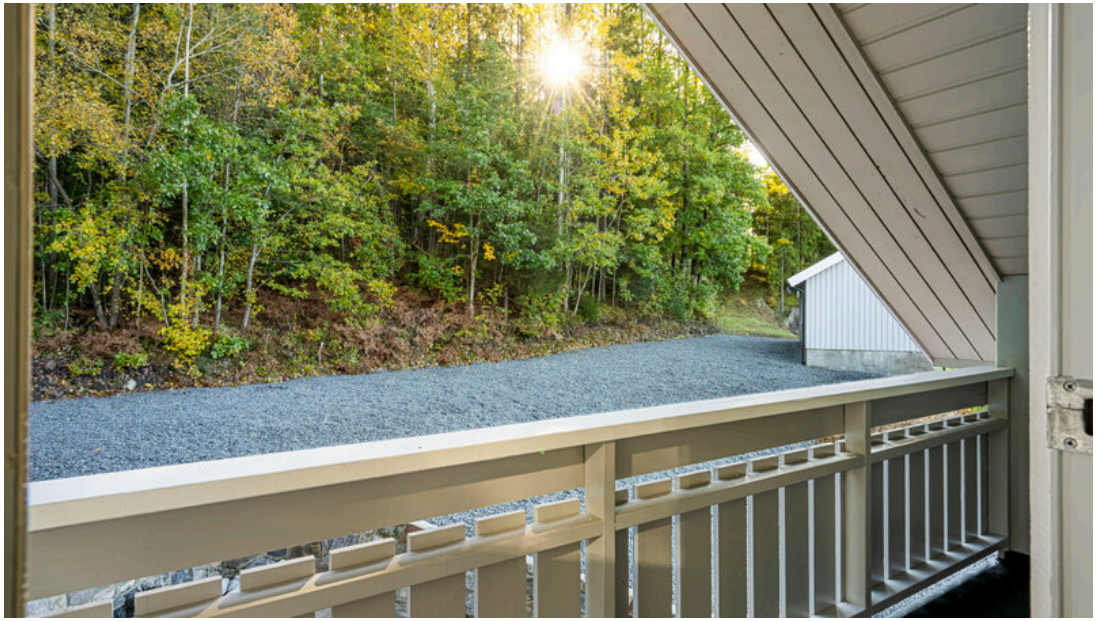






















Informasjon

Langangsveien 831

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0041/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Langangsveien 831, 4810 EYDEHAVN
Gnr 64, bnr 122 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selger
Adam M Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
104 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
125 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 296 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 315 330,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1860

Antall soverom
9

Arealer
BRA-i: 277 kvm
BRA-e: 141 kvm
Totalt BRA: 418 kvm
TBA: 45 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 160 kvm. 2 ganger, 6 soverom, 2 bad, stue, kjøkken og kjølerom
Total BRA: 160 kvm.
TBA: 35 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 117 kvm. Gang, bad, WC, stue, kjøkken og 5 soverom
Total BRA: 117 kvm.

TBA: 10 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 28 kvm. Kjellerrom
Total BRA: 28 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 53 kvm. Garasje og gang
Total BRA: 53 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 23 kvm. Loftsrom
Total BRA: 23 kvm.

Bu nord
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Lagerrom
Total BRA: 9 kvm.

Bu syd
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm. Lagerrom
Total BRA: 28 kvm.

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

Innhold

Underetasje: Kjellerrom
1. etasje: 2 ganger, 6 soverom, 2 bad, stue, kjøkken og kjølerom
2. etasje: Gang, bad, WC, stue, kjøkken og 5 soverom

Standard

Underetasje
Kjellerrom
Praktisk kjellerrom med god plass til oppbevaring – perfekt for sesongutstyr og ting du ønsker å ha lett tilgjengelig.

1. etasje
Gang
Velkommen til Langangsveien 831 – et innbydende hjem med god plass til hele familien!
I gangen møtes du av et lyst og romslig inngangsparti med god plass til klær, sko og garderobeløsninger.

Soverom
Etasjen byr på hele seks soverom – noen med innebygde garderobeløsninger, andre med plass til skap og oppbevaring. Dette gir fleksibilitet og mange muligheter for både familie, kontor eller hobbyrom.

Bad syd

Bad fra 2012 med fliser fra gulv til tak.
Her finner du baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk vifte i himling og luftespalte i døren sørger for god ventilasjon.

Bad øst
Bad fra 2013, også med fliser fra gulv til tak.
Innredet med dobbel servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og plass for badekar om ønskelig.
Her er det også installert elektrisk vifte og luftespalte i døren.

Stue og kjøkken
Åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken gir en luftig og trivelig atmosfære.
Kjøkkenet, fra 2013, har slette fronter, laminat benkeplate og fliser mellom over- og underskap.
Her er det godt med skapplass og plass til spisegruppe.
Stuen har god plass til både sofakrok og TV-møbler – og fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig uteplass hvor du kan nyte rolige ettermiddager.

Kjølerom
Et praktisk kjølerom sørger for ekstra lagringsplass og god oversikt.

2. etasje
Gang og entré
Romslig og praktisk gang som binder etasjen sammen på en fin måte. Her er det god plass til garderobe og oppbevaring.

Bad
Lyst og pent bad fra 2012, med fliser fra gulv til tak og moderne innredning med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk vifte i himling sikrer god ventilasjon.

WC
I tillegg har boligen et eget toalettrom – praktisk for en aktiv hverdag.

Stue og kjøkken
Også her er det en åpen løsning mellom stue og kjøkken som gir en god romfølelse.
Kjøkkenet har slette fronter, laminat benkeplate og fliser mellom over- og underskap.
Her er det plass til både spisebord, sofagruppe og TV-møbler – et lunt og sosialt samlingspunkt for familie og venner.

Soverom
Etasjen byr på fem romslige soverom, alle med plass til seng og oppbevaring.
Perfekt for en stor familie, eller for deg som ønsker fleksibilitet med kontor- eller gjesterom.

Parkering
I garasje og på egen tomt. Selger opplyser at det er plass til 20-30 biler på tomten.
Det er i dag ikke montert el-bil lader.

Modernisering og påkostninger
Se egenerklæringsskjema fra selger.

Sammendrag selgers egenerklæring
Om eierskapet

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mars 2020
Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja Adam M Holding AS
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: 1026282
Forsikret i: FrendeForsikring

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Begge baderom og vaskerom er totalrenovert i 2013 - 2014 av Minde Håndverktjenester AS. Byttet fronter/dører til skapene på begge baderom og vaskerom. Byttet benkeplate på baderom i 2 etg. September 2025 av Agder Byggutvikling AS
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Begge baderom og vaskerom er totalrenovert i 2013 - 2014 av Minde Håndverktjenester AS. Ny vann og avløps systemet i hele huset inkludert slukene var byttet av et autorisert rørlegger bedrift (husker ikke navn) som er konkurs pr i dag og som var eid av Tommy Tveit den gangen.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei
Eventuell kommentar: Kan ikke finne noen dokumentasjon.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Minde Håndverktjenester AS Så lenge jeg husker var det revet ut en del av lettvegger og bygget nye lettvegger til å bygge romene mer praktiske enn det var før. Så lenge jeg husker ingen av bærevegger var flyttet eller påvirket. Byttet flere gamle vinduer til nye PVC vinduer. Huset var total renovert innvendig og byttet noen dårlig kledningsplanker på utsiden i 2013 - 2014. Bygget en lettvegg og støpt gulv i kjeller ca. 2013 - 2014. Isolert lett og innredet utebod ca. 2014 - 2015. Montert nye takrenner på uisolert utebod ca. 2020-2022. Bygget en ny garasje i 2023. Agder Byggutvikling AS har byttet gulv på stue-kjøkken på begge etg., samt på 3 soverom og gang i andre etg. Byttet kjøkkenfronter/dører til begge kjøkken, samt benkeplate på kjøkken i første etg. September 2025.
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Husker ikke det.
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: Tekoda Elektro AS ca.2013 - 2014. Ny elektrisk installasjon på hele huset inkludert ny sikringsskap. Kan ikke finne samsvarserklæring fra 2013-2014. Total Service AS i 2023. Ny el installasjon i garasje. Det foreligger samsvarserklæring. Utført feilsøk på varmekabler på baderom i første etg. og utbedret skade av Agder Termografi AS september 2024. 2025 September. Nye utelamper på hus levert og montert av Vvs og El-Installasjoner AS.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 2018. Jan Terje Lindtveit Tilsynsingeniør Rejlers Elsikkerhet AS
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere

eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2013 - 2014. Ny vann og avløps systemet i hele huset. Arbeid utført av et autorisert rørlegger bedrift (husker ikke navn) som er konkurs pr i dag og som var eid av Tommy Tveit den gangen. Ny minirenseanlegg i 2013. Graving/grunnarbeid og installasjon utført av S.J. Services AS (hvis jeg husker nav riktig). Påkobling utført av et autorisert rørlegger bedrift (husker ikke navn) som er konkurs pr i dag som var eid av Tommy Tveit den gangen. Ny Grundfos dykkpumpe /vannpompe Mars 2024. Kjøpt og levert av Minde Håndverktjenester AS fra Ahlsell. Arbeid utført av Vvs og El-Installasjoner AS Ny avløpspumpe til minirenseanlegg Mars 2025. Kjøpt, levert og montert av Vvs og El-Installasjoner AS.
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: Så lenge jeg vet det var ikke søknadspliktig. Huset var total renovert innvendig i 2013 - 2014 av Minde Håndverktjenester AS.
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja
Beskriv: Eiendommen har privat vannforsyning og minnirenseanlegg. Minirenseanlegg installert i 2013.
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Nei
Eventuell kommentar: Finnes ikke oljetank/sentralfyr/ventilasjon på eiendommen.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Nei
Eventuell kommentar: Har gitt svar på de tidligere spørsmålene så godt jeg kan husker det. Husker ikke mer.
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Jeg vet ikke om det var gjort radonmåling av tidligere eiere. Radonmåling var ikke gjort i vårt eierskap.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei
Eventuell kommentar: Kan ikke huske at det er eller har vært noen av det som beskrevet.
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Kan ikke huske at det er eller har vært noen av det som beskrevet.
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Nei
Eventuell kommentar: Kan ikke huske at det er eller har vært noen av det som beskrevet.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Nei
Eventuell kommentar: Kan ikke huske at det er eller har vært noen av det som beskrevet.
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Nei
Eventuell kommentar: Kan ikke huske at det er eller har vært noen av det som beskrevet.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Kan ikke huske at det er eller har vært noen av det som beskrevet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Jeg husker at det har vært en feil/tett i avløpsrør mellom første og andre etg., dette var utbedret av den tidligere autorisert rørlegger bedrift som har installert nye vann og avløp på huset. Dette skjedd en gang i 2014-2016, jeg husker ikke eksakt dato.
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Jeg har ikke sett selv, men jeg har hørt fra dem som bor på huset at det har vart flere ganger små mus i huset.
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Det finnes ikke de beskrevne ting på huset.
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja
Beskriv: Det var tett drensrør i kjøleapparat på kjølerom en gang og rennende vann/kondens har skadet tregulv på kjølerom. Gulv var revet ut, isolert med isopor isteden og støpt med betong deretter. Arbeid utført av Minde Håndverktjenester AS i 2023.

Offentlige og private forhold
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Nei
Eventuell kommentar: Det vet jeg ikke.
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det kommer snart en tilstandsvurderinger fra takstmann Erik Sørensen AS
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det burde vært tatt arealoppmålinger av boligen ved tidligere salg av eiendom, men jeg vet ikke om det var gjort eller ikke.
24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Nei
Eventuell kommentar: Jeg vet ikke om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen eller ikke.
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
Eventuell kommentar: Jeg har ikke hørt noe om dette.
26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen? Nei
Eventuell kommentar: Så lenge jeg vet det er ikke det.
27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om? Nei
Eventuell kommentar: Så lenge jeg vet det er ikke det.
28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Nei
Eventuell kommentar: Så lenge jeg vet det er ikke det.
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
Eventuell kommentar: Så lenge jeg vet det er ikke det.
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden? Nei

Eventuell kommentar: Så lenge jeg vet det er ikke det.
31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Nei
Eventuell kommentar: Så lenge jeg vet det er ikke det.
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Nei
Eventuell kommentar: Så lenge jeg vet det er ikke det.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Byggemåte

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

Byggemåte:

Enebolig
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse. Konstruksjonen består av tømmer på den opprinnelige delen. Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord. Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Pipe er helbeslått over tak. Renner og nedløp er i plastbelagt stål og plast.
Vinduene og ytterdører er i tre og plast med isolerglass.

Frittstående byggverk Garasje
Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom
Byggeår ca. 2024.
Grunnmur: Mur og gulvet er i betong.
Yttervegger: Yttervegger er i tre med liggende kledning, har stedvis liten avtrapping på endeskjøter, er kun kosmetisk.
Takkonstruksjon: Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.
Taktekking: Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av duk.

Frittstående byggverk Bu nord
Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom
Byggeår 1996.
Grunnmur: Mur er fundamenter i Leca. Gulvet er i tre, har litt svikt.
Yttervegger: Yttervegger er i tre med stående og noe liggende kledning, har vanlig elde.
Takkonstruksjon: Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjon, er kledd inne.
Taktekking: Taket er tekket med plastbelagte stålplater. Undertak består av bord.

Frittstående byggverk Bu syd
Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom
Byggeår ca. 1950
Grunnmur: Mur er i betong. Gulvet er i tre, har litt svikt.

Drenering: Ingen fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur. Må forvente noe fukt i grunnen i krypkjeller.
Yttervegger: Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde.
Takkonstruksjon: Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord, har dim. mindre enn dagens krav.
Taktekking: Taket er tekket med plastbelagte stålplater. Undertak består av bord.
Bygningen er uisolert.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Enebolig
Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vurdering / Avvik
Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Terrengforhold.
Konsekvens: Kan lede vann mot mur

Drenering
Vurdering / Avvik
Drenering og fuktsikring
Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger side øst ende syd og vegg syd. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller. Å utbedre dreneringen lar seg vanskelig gjøre pga. at deler av mur står an rett på fjell.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Vil fukte inn i kjellerrom.

Yttervegg
Vurdering / Avvik
Kledning
Kledning er av type stående og noe liggende på vegg syd, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut. Her er på flere av veggene liten avtrapping på endeskjøter, er kun estetisk. Kledning er i følge eier etterisolert innvendig på yttervegger med 5cm. Kledning er med ulike årganger. Noe råte i enkelte kledningsbord, hovedsakelig på vegg syd.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Råteskader vil på sikt videreutvikle seg.

Vinduer og ytterdører
Vurdering / Avvik
Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdører er i tre og plast med isolerglass, er av ulike typer og årganger og har vanlig elde mht. alder.
Beslag mangler i bunnen av ytterdør til kjeller.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende montering.
Konsekvens: Kan renne inn vann under dør.

Terrasser og plattinger på terreng
Vurdering / Avvik

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
På terrasse side syd 1. etasje trenger enkelte fundamenter utbedringer. Stolpesko mangler på understøtter og her er dårlig valgt løsning på feste i vegg for senere vedlikehold av kledning. Terrasser 2. etasje virker ok. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.
Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens

Takkonstruksjon
Vurdering / Avvik
Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord, har dim. mindre enn dagens krav. Isolasjon lagt ut, hvor det er noe muselort. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Luftespalte i skråtak. Gamle spor etter husbukk, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Bæring på sperrer og åser kan være svekket.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Beskrivelse
Kun grovkjeller på del nord.

Vurdering / Avvik
Overflater - Gulv
Gulv er i betong.
Overflater - Vegger

Vegger i mur.
Overflater - Himling
Himling med panel.
Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Fukt målt i betonggulv, hovedsakelig side øst. Rommet har i tillegg mangelfull utlufting.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utvendig drenering.
Konsekvens: Vil bli et fuktig miljø

Krypkjeller
Vurdering / Avvik
Innvendig inspeksjon er mulig Krypkjeller under del syd av bygningen. Gulv er med jord/fjell. Vegger i mur. Himling med panel. Krypkjeller er en risikokonstruksjon som krever jevnlig tilsyn. En del fukt i grunnen og mangelfull utlufting.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse/alder.
Konsekvens: Kan bli et fuktig miljø.

Bad syd 1. etasje
Beskrivelse
Vurdering / Avvik
Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør, har fall mot sluk.

Høydeforskjell på gulvet i fra dør til sluk er kun 15mm.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.
Konsekvens: Ingen umiddelbare konsekvenser

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Halve levetiden er nå passert på membran

Bad nord-øst 1. etasje
Beskrivelse
Bad i fra 2013.

Vurdering / Avvik
Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, 2 sluker montert. Gulvet er å regne for flatt, kun litt lokalt fall ved sluk syd.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.
Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Halve levetiden er nå passert på membran.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vasker, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, dusjhjørne og muligheter for plassering av kar.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende dokumentasjon på vegghengt klosett.
Konsekvens: Ingen umiddelbare konsekvens.

Bad 2. etasje
Beskrivelse
Bad i fra 2012.

Vurdering / Avvik
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Må forvente membran montert på alt av våtsoner.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder
Konsekvens: Halve levetiden er nå passert på membran

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende dokumentasjon på vegghengt klosett.
Konsekvens: Ingen umiddelbare konsekvens.

Toalett (ikke våtrom) 2. etasje
Vurdering / Avvik
Sanitærutstyr og innredning
Vanlig standard på innredning. Ingen dreneringsspalte i bunnen av vegghengt klosett.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende dokumentasjon på vegghengt klosett.
Konsekvens: Ingen umiddelbare konsekvens.

Etasjeskiller og gulv på grunn
Vurdering / Avvik
Etasjeskiller
Etasjeskillere mellom etasjene er i tre. Understøtter i krypkjeller er i enkel utførelse. Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte.
Høydeavvik i kjellerrom er 18mm.
Høydeavvik i kjøkken 2. etasje er 7mm.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Borebiller kan redusere bæreevnen.

Ildsteder og skorsteiner
Vurdering / Avvik
Skorsteiner inne i huset
Pipe er i teglstein, må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Kan bli fyringsforbud.

Radon

Vurdering / Avvik
Radon
Radonmåling er ikke utført.
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende radonduk.
Konsekvens: Ingen radonsikring av grunn.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vurdering / Avvik
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Mangelfull utlufting av boligen innvendig.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende ventilasjon.
Konsekvens: Liten luftutskiftning innvendig.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) Badstue 1. etasje

Vurdering / Avvik
Konstruksjonsoppbygging

Rommet er ikke bygd som et rom i rommet med tilhørende utlufting.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.
Konsekvens: Kan oppstå kondens.
Estimert kostnad:
125 000,-
_____

Rom for varig opphold

Vurdering / Avvik
Rømningsvei: Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom. Takvindu i enkelte rom til 2. etasje.
Dagslysflate: Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom. Takvindu i enkelte rom til 2. etasje.
Takhøyde: Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Elektrisk anlegg
Beskrivelse
Sikringsskap montert i gang 1. etasje på vegg.
Hovedsikring 50 ampere, 20 kurser.
Sikringsskap montert i stue 2. etasje på vegg syd ende øst.
Hovedsikring 63 ampere, 23 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? 2013

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

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. Nei
Kommentar: Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

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

Branntekniske forhold
Sjekkliste for det branntekniske anlegget
Boligen generelt

1: Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav? Ja

2: Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? Ja

3: Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav? Ja

4: Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan? Ja.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

7: Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift Ja.

Lovlighet
Boligen er ikke omsøkt med 2 boenheter.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk og ved.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 26.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 8 080,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon og tillegg for privat avløp.

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 36.000,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1.443,- pr mnd.
- Se under offentlig vei-, vann- og avløp for kostander.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 8 898,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 179 194,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 716 775,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Frende Forsikring
Polisenr: 1026282

TV/Internett/Bredbånd
Telenor fiberbånd.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 168 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.
I henhold til grunnkart og matrikkel kart fra kommune, innehar eiendommen usikre eiendomsgrenser.

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

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 sjønært til midt mellom Arendal og Tvedestrand by. (Ca.14 km fra Arendal sentrum og ca.15 km. til Tvedestrand)

Meget barnevennlig boligområde. Eydehavn skole (1-7 kl.), samt Stuenes skole (1-10 kl.) på Saltrød. Populære Buøya ligger ca.4 km unna med flotte svaberg og 5 flotte strender.

Sommerstid er det perfekt og ta en båttur innaskjærs eller utaskjærs til Kilsund, Tvedestrand, samt vakre Lyngør mot øst, eller til Tromøysund og Arendal sentrum. Flere flotte turområder i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass Strengereidkrysset - linje 151 - ca. 7 minutter i gåavstand.
Grenstøl bussterminal - ca. 12 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 1 time i kjøreavstand.

Skoler og barnehager

Barnehager
Strengereid naturbarnehage (1-5 år) - ca. 9 minutter i gåavstand.
Eydehavn naturbarnehage (1-5 år) - ca. 5 minutter i kjøreavstand.
Grandehagen barnehage (1-5 år) - ca. 7 minutter i kjøreavstand.

Skoler
Eydehavn skole (1-7 klasse) - ca. 5 minutter i kjøreavstand.
Stuenes skole (1-10 klasse) -ca. 7 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 17 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 20 minutter i kjøreavstand.
Tvedestrand videregående skole - ca. 16 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.

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

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

Tilbygg 1999:

Det er i dag ingen trapp mellom etasjene.

1. etasje:
Det ble søkt om tilbygg for vindfang/garderobe og kjølerom.
I dag er vindfanget større enn på de byggemeldte tegningene og det bygd ett soverom og garderobe som ikke var med på de byggemeldte tegningene.

2. etasje:
I loftstuen/gjesterom er det i dag kjøkken/stue og badet er innlemmet kjøkken/stuen. Det er i dag 4 soverom ved siden av hverandre, mot 3 på på de byggemeldte tegningene.
I deler av soverommet er dagens entré bygget litt inn i rommet.

Garasje:
Det foreligger søknad om oppføring av garasje, men det foreligger ingen ferdigattest.
Det foreligger ingen byggemeldte tegninger for taket som er bygget i forlengelse av garasjen.

Bu nord:
Det foreligger ingen byggemeldte tegninger eller ferdigattest for buen.

Bu syd:
Det foreligger ingen byggemeldte tegninger eller ferdigattest for buen.

2 boenheter
Det finnes ikke dokumentasjon fra kommunen som viser at boligen er godkjent eller søkt godkjent som to separate boenheter.

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

Vei, vann og avløp

Vei:
Eiendommen har privat adkomst. Veiretten ligger i servitutt nr. 11118 som gir eiendommen rett til å anlegge kjørevei over gnr. 64, bnr. 2, syd for gnr. 64, bnr. 122. Samtidig skal gnr. 64, bnr. 2 ha full bruksrett til den veien.
Selger har i dag stått for vedlikehold og brøyting, derfor foreligger ingen kostnadsoversikt fra selger.
Det må påregnes vedlikeholds- og brøytekostander vedrørende den private veien.

Vann:
Eiendommen er ikke tilkoblet offentlig vann. Eiendommen har i dag vann via privat borehull og vannpumpe fra 2024. Det anbefales at det tas vannprøve, da det ikke foreligger vannprøve pr. i dag.
Se registrering brønner D2- Borebrønn som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ny Grundfos dykkpumpe/vannpompe 2024 opplyser selger.

Selger har ikke foretatt vannprøve og opplyser at det ikke har vært problemer med vanntilførselen pr i dag.
Det foreligger ingen vedlikeholdsavtale og det må regnes vedlikeholdskostnader for vannpumpe,, vannprøve og for det private borehullet.

Ifølge kommunen er det ikke gitt pålegg om vann og avløp.

Avløp:
Eiendommen har i dag privat kloakkpumpe fra 2025 og privat minirenseanlegg.
Kommunen har gitt tillatelse til følgende tiltak den 31.05.2013:
Det søkes om tillatelse til etablering av renseanlegg med tilhørende avløpsløsning, samt anleggelse av tilhørende tilslutningsrør. Etableringen betinger dispensasjon fra LNF formålet, hvilket er søkt om.
Ansvar: Foretaket Ingeniørtjenester AS innehar sentral foretaksgodkjenning som dekker aktuelle ansvarsområder. Kommunen innvilger ansvarsrett på det grunnlag.
Foretakene Stiansen & Tveit Rørleggerservice og SJ Service må basere ansvarsrett på lokal foretaksgodkjenning, hvilket er søkt om.
Foretaket har egenerklært nødvendig utdanning og praksis for å kunne innvilges lokal foretaksgodkjenning/ansvarsrett for aktuelt ansvar.
Se vedlagt vedtak for utfyllende informasjon.

Tveit Rørleggerservice AS og Minde Håndverktjenester AS har den 06.01.2015 mottatt ferdigmelding for slamtank og pumpekum.
A = 7,60 m og B = 8,30 m = slamtank.
C = 10,30 og D = 8,30 = pumpekum

Dato for tilkobling avløp: 13.06.2013
Dato for ferdigstilt slam- anlegg: 14.06.2013
Se vedlagt ferdigmelding for utfyllende informasjon.

Selger opplyser følgende:
Gråvann/kloakk går til minerenseanlegg og renset vann pumpes ut lengre ut i skogen fordeles i grunnen.
Vedlikeholdsavtale og kostnad:
Selger opplyser at minianlegget bør tømmes ca. en gang pr 2 år. Dette utføres av kommunen og bestilles hos kommunen.
Kostnaden er ca. 6.000,- inkl. mva og faktureres til eier. Se vedlagt fakturakopi.

Serviceavtale via Vestfold Plastindustri AS (VIP). Serviceavtalen ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Kingpsan Water & Energy AS - faktura fra 2024 på kr 7.612,- og faktura for 2025 på kr 8.770,- Faktura kopi ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Kostnad vedrørende kloakkpumpen må påregnes.
Ifølge kommunen er det ikke gitt pålegg om vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Oppstartsmelding - del av Løvøya boligområde - Asplan Viak.
Asplan Viak skal ta opp gjeldene reguleringsplan for Løvøya boligområde til revisjon og utvidelse - planid: 09062012-32.
Arealplaner under arbeid - Løvøya boligområde - planid: 09062012-32.
Reguleringsplan for Løvyøya boligområdet - planid: 3027r1e2.
Reguleringsplan - formål: uregulert.
Kommuneplan Arendal - planid: 42032022-8.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/64/122:
21.11.1986 - Dokumentnr: 12486 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:64 Bnr:2
Betyr: Rettighet til drift av skogsvirke
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

11.12.1987 - Dokumentnr: 11118 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:64 Bnr:2
Betyr: Veirett
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

28.08.1986 - Dokumentnr: 9132 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:64 Bnr:2

07.09.2015 - Dokumentnr: 815864 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:4203 Gnr:64 Bnr:2
Vederlag: NOK 153 110
Omsetningstype: Fritt salg
Betyr: Matrikkelet Gnr./Bnr. 64/122 har mottatt et areal på 1531,1 kvm fra Gnr./Bnr. 64/2
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1614560 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:64 Bnr:122

11.12.1987 - Dokumentnr: 11118 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:64 Bnr:2

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

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring

mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Andre forsikringer

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 040,-
1. Visningshonorar resten inkludert kr. 3 900,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 128 130,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. oktober 2025

Ansvarlig megler

Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til

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

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

Vedlegg

Langangsveien 831

Langangsveien 831

Skoler

Eydehavn skole (1-7 kl.) 147 elever, 7 klasser	5 min 3.7 km
Stuenes skole (1-10 kl.) 496 elever, 24 klasser	7 min 6 km
Arendal vgs - Mølleheia	17 min
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	16 min 16 km

Sport

Strengereid - fotball grus	4 min
Arnevik sandvolleyballbane	4 min
MOVA Krøgenes	11 min
SKY Fitness Tvedestrand	15 min

Offentlig transport

Strengereidkrysset Linje 151	7 min 0.6 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	12 min 12.8 km
Kristiansand Kjevik	1 t 3 min

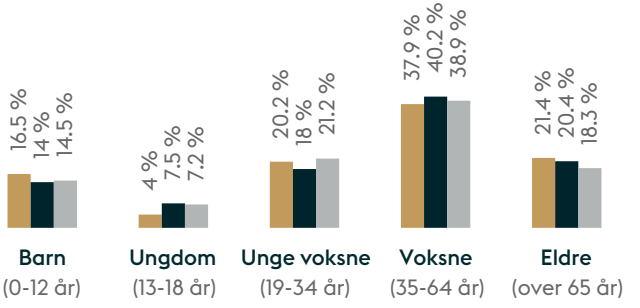
Barnehager

Strengereid naturbarnehage (1-... 17 barn	9 min 0.7 km
Eydehavn naturbarnehage (1-5 å... 58 barn	5 min 3.8 km
Grandehagen barnehage (1-5 år) 37 barn	7 min 5.2 km

Dagligvare

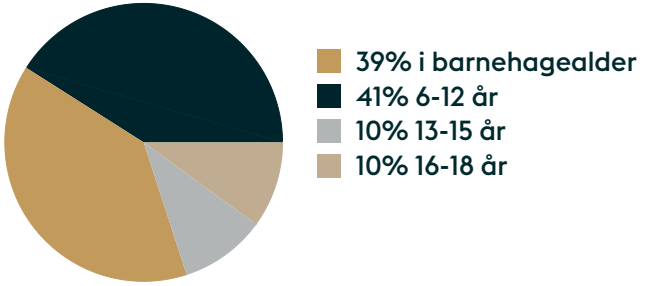
Coop Extra Eydehavn	5 min
Kiwi Saltrød	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Strengereid	346	158
Kommune: Arendal	45 509	22 198
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



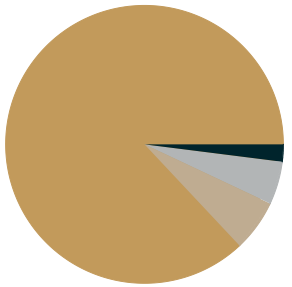
Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Eydehavn	5 min
Kiwi Saltrød	7 min

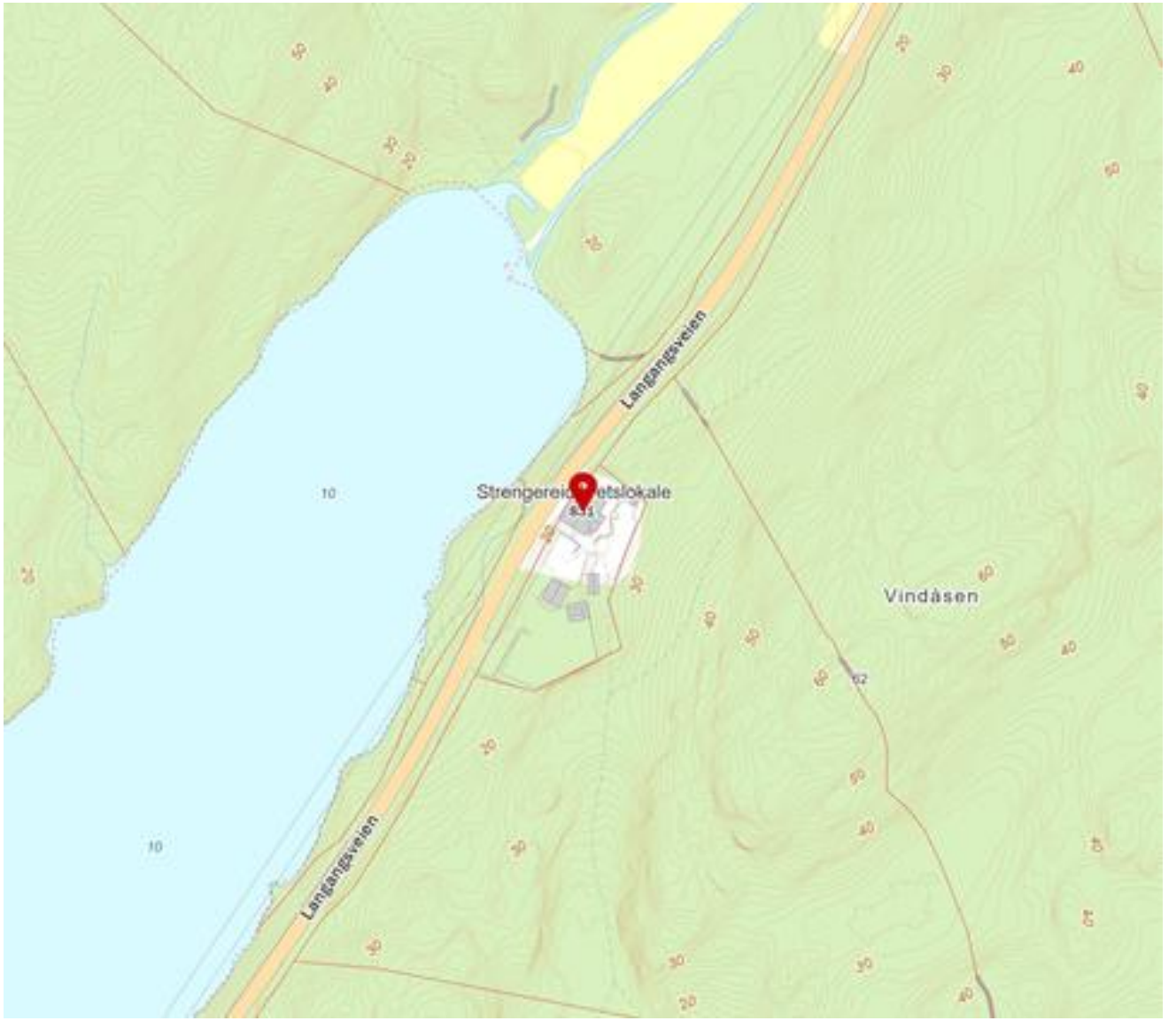
Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse



- 87% enebolig
- 2% rekkehus
- 5% blokk
- 6% annet



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

Tilstandsrapport - NS 3600

Langangsveien 831

4810 Eydehavn

Gnr: **64** Bnr: **122**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *440304*
Opprettet: *23.09.2025*
Utskrift: *03.10.2025*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0 — **Ingen avvik**

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

TG 1 — **Mindre eller moderate avvik**

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

TG 2 — **Vesentlige avvik**

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

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

TG 3 — **Store eller alvorlige avvik**

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

TG IU — **Ikke undersøkt**

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

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

Langangsveien 831
4810 Eydehavn
Gnr.: 64 Bnr.: 122

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 23.09.2025
Utskrift: 03.10.2025

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

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

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

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
5 stk

Bad - syd 1. etasje
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold
- Skredfare
- Flomfare

Bad - nord-øst 1. etasje
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Bad - 2. etasje
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Langangsveien 831
4810 Eydehavn
Gnr.: 64 Bnr.: 122

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 23.09.2025
Utskrift: 03.10.2025

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

TG 1
41 stk

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

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Yttervegg
- Konstruksjon

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

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp
- Beslag

Bad - syd 1. etasje
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - 2. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Ventilasjon

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

Loft (innredet og uinnredet)
- Konstruksjonsoppbygging

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

Bad - nord-øst 1. etasje
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon

Bad - 2. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon

Kjøkken - 2. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

TG 2
20 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Terrengforhold

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Yttervegg
- Kledning

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

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

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

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

Krypkjeller
- Innvendig inspeksjon er mulig

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

Toalett (ikke våtrom) - 2. etasje
- Sanitærutstyr og innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner
- Skorsteiner inne i huset

Radon
- Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Langangsveien 831
4810 Eydehavn
Gnr.: 64 Bnr.: 122

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 23.09.2025
Utskrift: 03.10.2025

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

Bad - nord-øst 1. etasje
- Overflater - Gulv
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Bad - 2. etasje
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 3
1 stk

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) - Kjølerom 1. etasje
- Konstruksjonsoppbygging 125 000,-

Estimerte kostnader på TG3 125 000,-

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Bygning av eldre dato med tilhørende bygningen beliggende på en landlig tomt. Boligen er opprinnelig en skole, er i ettertid innredet med 2 boenheter. Vedlikehold utført utvendig og innvendig.

Videre utvendig er det dreneringen som først står for tur.

Innvendig er det mangelfull utlufting av samtlige etasjer. Må også være obs på kommentarer til våtrommene.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Adam M Holding AS	**Rekvirert dato:**	18.09.2025

Besiktigelse

Til stede:	Takstingeniør Erik Sørensen Adam M Holding AS	**Besiktigelsesdato:**	24.09.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Langangsveien 831, 4810 Eydehavn **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
64	122

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Adam M Holding AS

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
		Ingen dokumenter fremlagt ved befaringen.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 3 168,3
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og landlig.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
Ca. 1860	1987	Påbygging.
	2000	Renovering.

Langangsveien 831
4810 Eydehavn
Gnr.: 64 Bnr.: 122

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 23.09.2025
Utskrift: 03.10.2025

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

Arealopplysninger - NS3940:2023

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

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Kjeller		28	
1. etasje	160		35
2. etasje	117		10
Sum:	**277**	**28**	**45**
Sum BRA:	**305**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	**BRA-e:** Kjellerrom.
1. etasje	**BRA-i:** 2 ganger, 6 soverom, 2bad, stue, kjøkken, kjølerom. **TBA:** Terrasse.
2. etasje	**BRA-i:** Gang, bad, WC, stue, kjøkken, 5 soverom. **TBA:** Terrasse.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	53
2. etasje	23
Sum:	**76**
Sum BRA:	**76**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Garasje, gang.
2. etasje	**BRA-e:** Loftsrom.

Bu nord

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	9
Sum BRA:	9

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Lagerrom.

Bu syd

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	28
Sum BRA:	28

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Lagerrom.

Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:
Bruksareal = 305m2.
P- rom = 272m2.
S- rom = 33m2.

Langangsveien 831
4810 Eydehavn
Gnr.: 64 Bnr.: 122

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 23.09.2025
Utskrift: 03.10.2025

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

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

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

Vurdering / Avvik

TG 2

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Kan lede vann mot mur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann er privat borehull, pumpe i fra 2024. Vannprøve anbefales tatt.

Kloakk pumpe i fra 2025, er privat renseanlegg.

Grunnmur og fundamenter — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av betong/gråstein, har vanlig elde mht. alder. Deler av mur står an rett på fjell.

Drenering — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger side øst ende syd og vegg syd. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller. Å utbedre dreneringen lar seg vanskelig gjøre pga. at deler av mur står an rett på fjell.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Vil fukte inn i kjellerrom.

Yttervegg
NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Konstruksjonen består av tømmer på den opprinnelige delen. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

Kledning
Kledning er av type stående og noe liggende på vegg syd, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut. Her er på flere av veggene liten avtrapping på endeskjøter, er kun estetisk.

Kledning er i følge eier etterisolert innvendig på yttervegger med 5cm. Kledning er med ulike årganger. Noe råte i enkelte kledningsbord, hovedsakelig på vegg syd.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Råteskader vil på sikt videreutvikle seg.

Vinduer og ytterdører
NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdører er i tre og plast med isolerglass, er av ulike typer og årganger og har vanlig elde mht. alder.

Beslag mangler i bunnen av ytterdør til kjeller.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Kan renne inn vann under dør.

Terrasser og plattinger på terreng
NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
På terrasse side syd 1. etasje trenger enkelte fundamenter utbedringer. Stolpesko mangler på understøtter og her er dårlig valgt løsning på feste i vegg for senere vedlikehold av kledning.

Terrasser 2. etasje virker ok. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.

Langangsveien 831
4810 Eydehavn
Gnr.: 64 Bnr.: 122

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 23.09.2025
Utskrift: 03.10.2025

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

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Takkonstruksjon
NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord, har dim. mindre enn dagens krav. Isolasjon lagt ut, hvor det er noe muselort. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Luftespalte i skråtak.

Gamle spor etter husbukk, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Bæring på sperrer og åser kan være svekket.

Yttertak
NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra 2000 og har vanlig elde mht. alder.

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 og plast, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør side øst og på grunn side vest. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

Beslag
Beslag er i plastbelagt stål, virker ok på utforming.

Belegg flasser litt på kilrennebeslag side øst.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Kun grovkjeller på del nord.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulv er i betong.

Overflater - Vegger
Vegger i mur.

Overflater - Himling
Himling med panel.

TG 2

Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Fukt målt i betonggulv, hovedsakelig side øst. Rommet har i tillegg mangelfull utlufting.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utvendig drenering.

Konsekvens: Vil bli et fuktig miljø.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig
Krypkjeller under del syd av bygningen. Gulv er med jord/fjell. Vegger i mur. Himling med panel. Krypkjeller er en risikokonstruksjon som krever jevnlig tilsyn.

En del fukt i grunnen og mangelfull utlufting.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse/alder.

Konsekvens: Kan bli et fuktig miljø.

Bad syd 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 2012.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør, har fall mot sluk. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til sluk er kun 15mm.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.

Langangsveien 831
4810 Eydehavn
Gnr.: 64 Bnr.: 122

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 23.09.2025
Utskrift: 03.10.2025

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

Konsekvens: Ingen umiddelbare konsekvenser.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med takess.

TG 2

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Halve levetiden er nå passert på membran.

TG 1

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

TG 1

Ventilasjon
EL. vifte i himlingen, liten luftespalte i bunnen av dør.

TG 1

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. tømmer bak våtsone til dusjen.

Samlet vurdering:
Her må en være obs på alder til membranen.

Bad nord-øst 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 2013.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, 2 sluker montert. Gulvet er å regne for flatt, kun litt lokalt fall ved sluk syd.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.

Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med takess.

TG 2

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Halve levetiden er nå passert på membran.

TG 1

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

TG 1

Ventilasjon
EL. vifte i himlingen, liten luftespalte i bunnen av dør.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vasker, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, dusjhjørne og muligheter for plassering av kar.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende dokumentasjon på vegghengt klosett.

Konsekvens: Ingen umiddelbare konsekvens.

TG 0

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

Hulltaking er utført i fra gangen, ingen fukt målt her.

Samlet vurdering:
Her må en være obs på alder til membranen.

Langangsveien 831
4810 Eydehavn
Gnr.: 64 Bnr.: 122

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 23.09.2025
Utskrift: 03.10.2025

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

Bilder



Hulltaking.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 2012.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet har litt fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himlingen er med takess.

TG 2

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Halve levetiden er nå passert på membran.

TG 1

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

TG 1

Ventilasjon
EL. vifte i himlingen.

TG 2

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende dokumentasjon på vegghengt klosett.

Konsekvens: Ingen umiddelbare konsekvens.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er utført i fra soverom nord-øst.

Samlet vurdering:
Her må en være obs på alder til membranen.

Langangsveien 831
4810 Eydehavn
Gnr.: 64 Bnr.: 122

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 23.09.2025
Utskrift: 03.10.2025

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

Bilder



Hulltaking.

Toalett (ikke våtrom) 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med takess.

TG 1

Ventilasjon
EL. vifte i himlingen, liten luftespalte i bunnen av dør.

TG 2

Sanitærutstyr og innredning
Vanlig standard på innredning. Ingen dreneringsspalte i bunnen av vegghengt klosett.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende dokumentasjon på vegghengt klosett.

Konsekvens: Ingen umiddelbare konsekvens.

Kjøkken 1. etasje — NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken i fra 2013.

Vurdering / Avvik

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

TG 1 — **Overflater - Vegger**
Veggene er med plater som er malt. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

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

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

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

TG 1 — **Innredning**
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med nyte fronter og benkplater.

Kjøkken 2. etasje — NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken i fra 2013.

Vurdering / Avvik

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

TG 1 — **Overflater - Vegger**
Veggene er med plater som er malt. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

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

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

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

Langangsveien 831
4810 Eydehavn
Gnr.: 64 Bnr.: 122

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 23.09.2025
Utskrift: 03.10.2025

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

TG 1 — **Innredning**
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med nye fronter.

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

Vurdering / Avvik

TG 2 — **Etasjeskiller**
Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Understøtter i krypkjeller er i enkel utførelse.

Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte.

Høydeavvik i kjellerrom er 18mm.
Høydeavvik i kjøkken 2. etasje er 7mm.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Borebiller kan redusere bæreevnen.

Ildsteder og skorsteiner — NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2 — **Skorsteiner inne i huset**
Pipe er i teglstein, må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan bli fyringsforbud.

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

Vurdering / Avvik

TG 1 — **Konstruksjonsoppbygging**
Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Kun kaldt øverloft hvor lufting er i fra ventiler i gavler. Er som forventet ut i fra alder.

Rom for varig opphold — NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom. Takvindu i enkelte rom til 2. etasje.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom. Takvindu i enkelte rom til 2. etasje.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon — NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende radonduk.

Konsekvens: Ingen radonsikring av grunn.

Geologiske forhold — NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

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

TG 0

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

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) Kjølerom 1. etasje — NS 3600 - Pkt. 8

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulv i betong, skal nå omgående monteres fliser på gulv.

Overflater - Vegger
Veggene med panel.

Overflater - Himling
Himling med panel.

Langangsveien 831
4810 Eydehavn
Gnr.: 64 Bnr.: 122

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 23.09.2025
Utskrift: 03.10.2025

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

TG 3

Konstruksjonsoppbygging
Rommet er ikke bygd som et rom i rommet med tilhørende utlufting.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.

Konsekvens: Kan oppstå kondens.

Estimert kostnad:
125 000,-

Tekniske anlegg, VVS-anlegg — NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bad syd 1. etasje, er ikke funksjonstestet. Fordeler skap montert i bad syd 1. etasje og gang nord 1. etasje på vegg øst og bad 2. etasje. Fordeler skap er mangelfullt merket.

TG 1

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

TG 1

Varmtvannsbereder
2 stk. VVS bereder montert i bad syd 1. etasje.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Mangelfull utlufting av boligen innvendig.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende ventilasjon.

Konsekvens: Liten luftutskiftning innvendig.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår ca. 2024.

Grunnmur:
Mur og gulvet er i betong.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning, har stedvis liten avtrapping på endeskjøter, er kun kosmetisk.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.

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

Bygningen virker ok.

Frittstående byggverk Bu nord

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 1996.

Grunnmur:
Mur er fundamenter i Leca. Gulvet er i tre, har litt svikt.

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

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

Taktekking:
Taket er tekket med plastbelagte stålplater. Undertak består av bord.

Bygningen er i enkel utførelse og har vanlig elde.

Langangsveien 831
4810 Eydehavn
Gnr.: 64 Bnr.: 122

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 23.09.2025
Utskrift: 03.10.2025

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

Frittstående byggverk Bu syd

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår ca. 1950

Grunnmur:
Mur er i betong. Gulvet er i tre, har litt svikt.

Drenering:
Ingen fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur. Må forvente noe fukt i grunnen i krypkjeller.

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

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord, har dim. mindre enn dagens krav.

Taktekking:
Taket er tekket med plastbelagte stålplater. Undertak består av bord.

Bygningen er uisolert og i enkel utførelse, har vanlig elde mht. alder.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1. etasje på vegg.
Hovedsikring 50 ampere, 20 kurser.

Sikringsskap montert i stue 2. etasje på vegg syd ende øst.
Hovedsikring 63 ampere, 23 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?	2013	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
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	

Langangsveien 831
4810 Eydehavn
Gnr.: 64 Bnr.: 122

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 23.09.2025
Utskrift: 03.10.2025

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

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

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

Bilder


Sikringsskap.


Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Lovlighet

Lovlighetsmangler, branceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21. Lovlighetsmangler, branceller 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

Boligen er ikke omsøkt med 2 boenheter.

Langangsveien 831
4810 Eydehavn
Gnr.: 64 Bnr.: 122

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 23.09.2025
Utskrift: 03.10.2025

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

Signatur

Signatur

Rykene - 03.10.2025
Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Majauskas, Mindaugas	9578-5993-4-2826380	2025-09-24 11:49:42

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. sep. 2025

Oppdragsnummer
39-0041/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Langangsveien 831, 4810 EYDEHAVN

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Minde M Holding AS v/ Mindaugas Majauskas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mars 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Adam M Holding AS

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1026282
Forsikret i: FrendeForsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Begge baderom og vaskerom er totalrenovert i 2013 - 2014 av Minde Håndverktjenester AS. Byttet fronter/dører til skapene på begge baderom og vaskerom. Byttet benkeplate på baderom i 2 etg. September 2025 av Agder Byggutvikling AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Begge baderom og vaskerom er totalrenovert i 2013 - 2014 av Minde Håndverktjenester AS. Ny vann og avløps systemet i hele huset inkludert slukene var byttet av et autorisert rørlegger bedrift (husker ikke navn) som er konkurs pr i dag og som var eid av Tommy Tveit den gangen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kan ikke finne noen dokumentasjon.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Minde Håndverktjenester AS Så lenge jeg husker var det revet ut en del av lettvegger og bygget nye lettvegger til å bygge romene mer praktiske enn det var før. Så lenge jeg husker ingen av bærevegger var flyttet eller påvirket. Byttet flere gamle vinduer til nye PVC vinduer. Huset var total renovert innvendig og byttet noen dårlig klednings planker på utsiden i 2013 - 2014. Bygget en lettvegg og støpt gulv i kjeller ca. 2013 - 2014. Isolert lett og innredet utebod ca. 2014 - 2015. Montert nye takrenner på uisolert utebod ca. 2020-2022. Bygget en ny garasje i 2023. Agder Byggutvikling AS har byttet gulv på stue-kjøkken på begge etg., samt på 3 soverom og gang i andre etg. Byttet kjøkkenfronter/dører til begge kjøkken, samt benkeplate på kjøkken i første etg. September 2025.

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

Nei

Eventuell kommentar: Husker ikke det.

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: Tekoda Elektro AS ca.2013 - 2014. Ny elektrisk installasjon på hele huset inkludert ny sikringsskap. Kan ikke finne samsvarserklæring fra 2013-2014. Total Service AS i 2023. Ny el installasjon i garasje. Det foreligger samsvarserklæring. Utført feilsøk på varmekabler på baderom i første etg. og utbedret skade av Agder Termografi AS september 2024. 2025 September. Nye utelamper på hus levert og montert av Vvs og El-Installasjoner AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2018. Jan Terje Lindtveit Tilsynsingeniør Rejlers Elsikkerhet AS

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2013 - 2014. Ny vann og avløps systemet i hele huset. Arbeid utført av et autorisert rørlegger bedrift (husker ikke navn) som er konkurs pr i dag og som var eid av Tommy Tveit den gangen. Ny minirenseanlegg i 2013. Graving/grunnarbeid og installasjon utført av S.J. Services AS (hvis jeg husker nav riktig). Påkobling utført av et autorisert rørlegger bedrift (husker ikke navn) som er konkurs pr i dag som var eid av Tommy Tveit den gangen. Ny Grundfos dykkpumpe /vannpompe Mars 2024. Kjøpt og levert av Minde Håndverktjenester AS fra Ahlsell. Arbeid utført av Vvs og El-Installasjoner AS Ny avløpspumpe til minirenseanlegg Mars 2025. Kjøpt, levert og montert av Vvs og El-Installasjoner AS.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Så lenge jeg vet det var ikke søknadspliktig. Huset var total renovert innvendig i 2013 - 2014 av Minde Håndverktjenester AS.

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

Ja

Beskriv: Eiendommen har privat vannforsyning og minnirenseanlegg. Minirenseanlegg installert i 2013.

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

Nei

Eventuell kommentar: Finnes ikke oljetank/sentralfyr/ventilasjon på eiendommen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har gitt svar på de tidligere spørsmålene så godt jeg kan husker det. Husker ikke mer.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke om det var gjort radonmåling av tidligere eiere. Radonmåling var ikke gjort i vårt eierskap.

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Kan ikke huske at det er eller har vært noen av det som beskrevet.

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

Eventuell kommentar: Kan ikke huske at det er eller har vært noen av det som beskrevet.

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

Eventuell kommentar: Kan ikke huske at det er eller har vært noen av det som beskrevet.

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

Eventuell kommentar: Kan ikke huske at det er eller har vært noen av det som beskrevet.

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

Eventuell kommentar: Kan ikke huske at det er eller har vært noen av det som beskrevet.

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

Eventuell kommentar: Kan ikke huske at det er eller har vært noen av det som beskrevet.

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

Beskriv: Jeg husker at det har vært en feil/tett i avløpsrør mellom første og andre etg., dette var utbedret av den tidligere autorisert rørlegger bedrift som har installert nye vann og avløp på huset. Dette skjedd en gang i 2014-2016, jeg husker ikke eksakt dato.

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

Beskriv: Jeg har ikke sett selv, men jeg har hørt fra dem som bor på huset at det har vart flere ganger små mus i huset.

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

Eventuell kommentar: Det finnes ikke de beskrevne ting på huset.

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

Beskriv: Det var tett drensrør i kjøleapparat på kjølerom en gang og rennende vann/kondens har skadet tregulv på kjølerom. Gulv var revet ut, isolert med isopor isteden og støpt med betong deretter. Arbeid utført av Minde Håndverktjenester AS i 2023.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

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

Eventuell kommentar: Det vet jeg ikke.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Det kommer snart en tilstandsvurderinger fra takstmann Erik Sørensen AS

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det burde vært tatt arealoppmålinger av boligen ved tidligere salg av eiendom, men jeg vet ikke om det var gjort eller ikke.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen eller ikke.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke hørt noe om dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Så lenge jeg vet det er ikke det.

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

Nei

Eventuell kommentar: Så lenge jeg vet det er ikke det.

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

Nei

Eventuell kommentar: Så lenge jeg vet det er ikke det.

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

Eventuell kommentar: Så lenge jeg vet det er ikke det.

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

Nei

Eventuell kommentar: Så lenge jeg vet det er ikke det.

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

Nei

Eventuell kommentar: Så lenge jeg vet det er ikke det.

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

Nei

Eventuell kommentar: Så lenge jeg vet det er ikke det.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 39-0041/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Majauskas, Mindaugas	**2025-09-24**

Identifikasjon

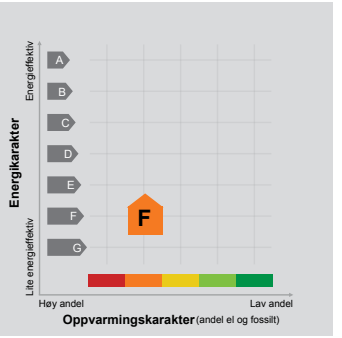
bankID Majauskas, Mindaugas

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Langangsveien 831
Postnummer	4810
Sted	EYDEHAVN
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	64
Bruksnummer	122
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167109284
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-178917
Dato	10.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

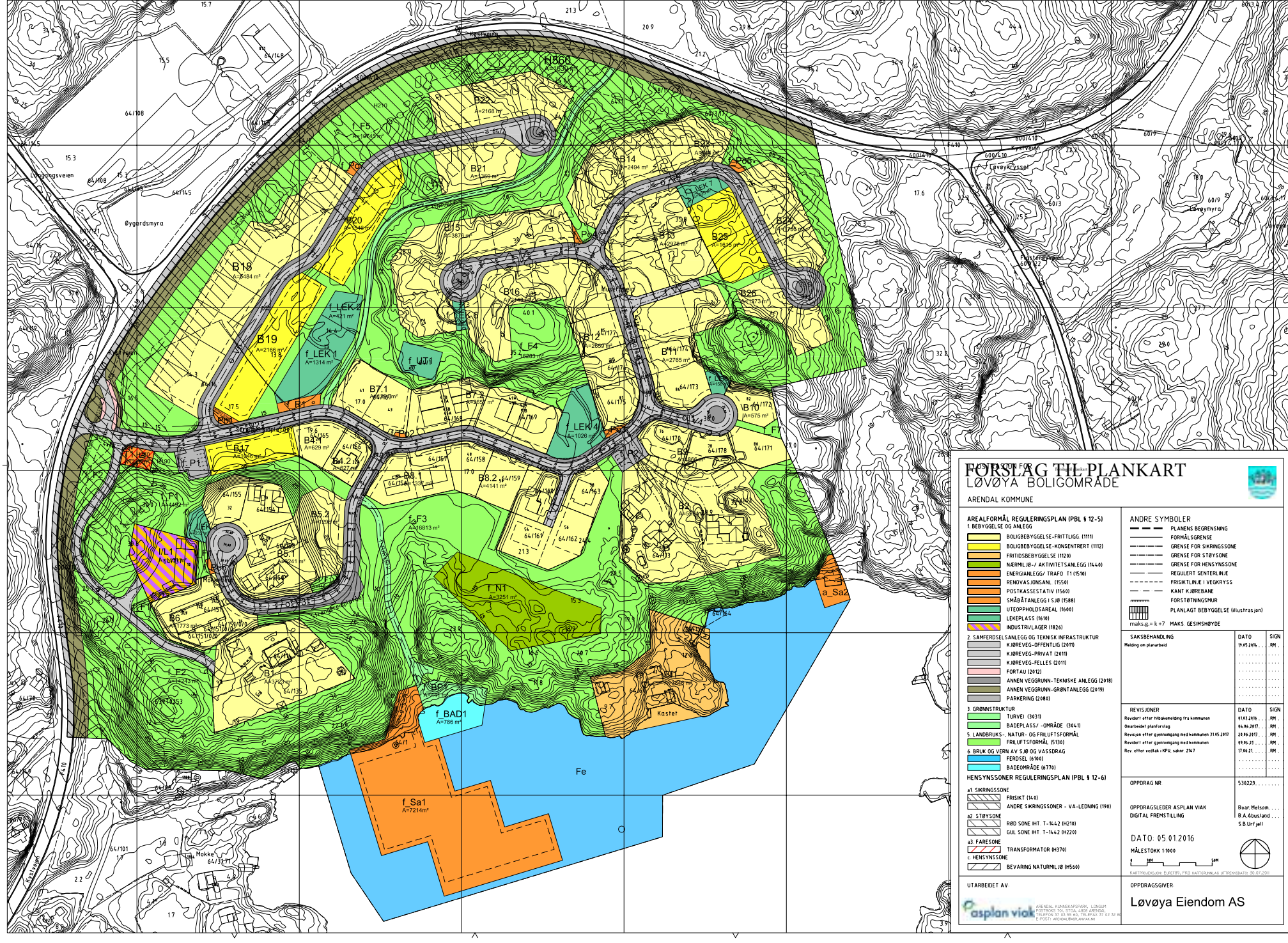
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1860
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	305
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



FORSLAG TIL PLANKART
LØVØYA BOLIGOMRÅDE

ARENDAL KOMMUNE

AREALFORMÅL REGULERINGSPLAN (PBL § 12-5)

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG
- BOLIGBEBYGGELSE-FRITTLIGG (1111)
- BOLIGBEBYGGELSE-KONSENTRERT (1112)
- FRITIDSBEBYGGELSE (1120)
- NÆRMILJØ-/ AKTIVITETSANLEGG (1440)
- ENERGIANLEGG/ TRAFO T1 (1510)
- RENOVASJONSANL (1550)
- POSTKASSESTATIV (1560)
- SMÅBÅTANLEGG I SJØ (1588)
- UTEOPPHOLDSAREAL (1600)
- LEKEPLASS (1610)
- INDUSTRI/LAGER (1826)

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- KJØREVEG-OFFENTLIG (2011)
- KJØREVEG-PRIVAT (2011)
- KJØREVEG-FELLES (2011)
- FORTAU (2012)
- ANNEN VEGGRUNN-TEKNISKE ANLEGG (2018)
- ANNEN VEGGRUNN-GRØNTANLEGG (2019)
- PARKERING (2080)

3 GRØNNSTRUKTUR
- TURVEI (3031)
- BADEPLASS/ -OMRÅDE (3041)

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL
- FRILUFTSFORMÅL (5130)

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
- FERDSEL (6100)
- BADEOMRÅDE (6770)

HENSYNSSONER REGULERINGSPLAN (PBL § 12-6)

a1 SIKRINGSSONE
- FRISIKT (140)
- ANDRE SIKRINGSSONER - VA-LEDNING (190)

a2 STØYSONE
- RØD SONE IHT. T-1442 (H210)
- GUL SONE IHT. T-1442 (H220)

a3 FARESONE
- TRANSFORMATOR (H370)

c HENSYNSSONE
- BEVARING NATURMILJØ (H560)

ANDRE SYMBOLER
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- GRENSE FOR SIKRINGSSONE
- GRENSE FOR STØYSONE
- GRENSE FOR HENSYNSSONE
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE I VEGKRYSS
- KANT KJØREBANE
- FORSTØTNINGSMUR
- PLANLAGT BEBYGGELSE (illustrasjon)

maks.g.= k +7 MAKS GESIMSHØYDE

SAKSBEHANDLING	DATO	SIGN
Melding om planarbeid	19.05.2016	RM

REVISJONER	DATO	SIGN
Revidert etter tilbakemelding fra kommunen	01.03.2016	RM
Omarbeidet planforslag	04.04.2017	RM
Revisjon etter gjennomgang med kommunen 31.05.2017	28.06.2017	RM
Revidert etter gjennomgang med kommunen	09.06.21	RM
Rev. etter vedtak i KPU, saknr. 2147	17.06.21	RM

OPPDRAG NR 530229

OPPDRAGSLEDER ASPLAN VIAK: Roar Melsom
DIGITAL FREMSTILLING: R.A Abusland, S.B Urfjell

DATO: 05.01.2016

MÅLESTOKK 1:1000 (0 10M 50M)

KARTPROJEKSJON: EUREF89, FKB KARTGRUNNLAG UTTREKSDATO: 30.07.2011

UTARBEIDET AV
asplan viak
ARENDAL KUNNSKAPSPARK, LONGUM
POSTBOKS 701, STOA, 4808 ARENDAL
TELEFON 37 03 56 60, TELEFAX 37 02 32 80
E-POST: ARENDAL@ASPLANVIAK.NO

OPPDRAGSGIVER
Løvøya Eiendom AS

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.:	64	Bnr.:	122	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Langangsveien 831, 4810 Eydehavn					Dato:	03.04.25 HT

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	☐	☒
Offentlig avløp	☐	☒
Privat avløpsanlegg	☒	☐
Vannmåler	☐	☒

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	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 9 751,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 8 898,-

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.

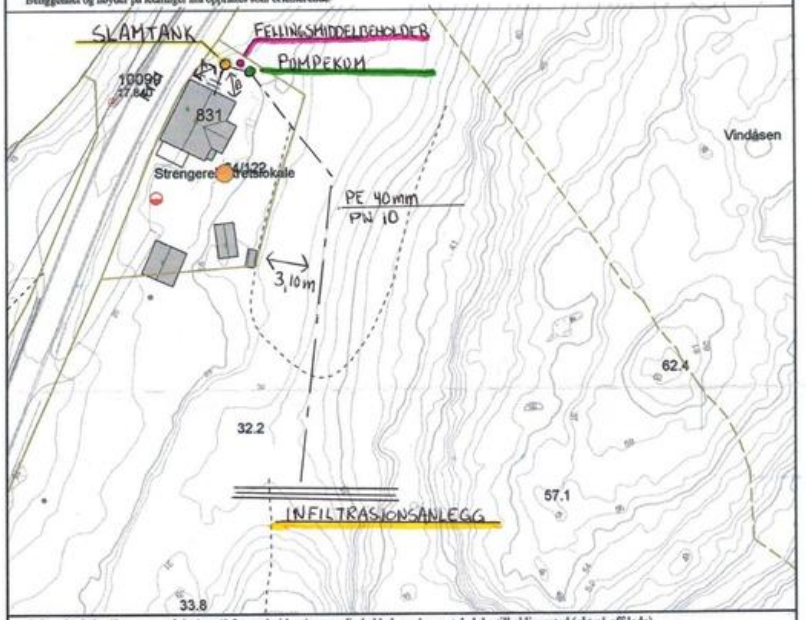
FERDIGMELDING AV VA-Anlegg
Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder: Gnr: 64 Bnr: 122 Festenr: Seksjonsnr:

Navn: MINDE HÅNDVERKTJENESTER AS

Gate: LANDGANGSVEIEN 831 Område:

Målestokk 1:1000
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Følgende skal målsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart): utvendig bakkekran, kum, stakeluke,tilkoblingssted (pkt på off.ledn), slamavskiller, minirenseanlegg, pumpestasjon, overgang nytt/eksistrende evt dim/matrialendring, grenrør og retningsendringer.

Rørdimensjon, materiale og trykklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.
Dersom stoppegran og/eller stakeluke ligger under et kumlokk skal det komme frem av skissen.

A = 7,60 m
B = 8,30 m
} SLAMTANK

C = 10,30
D = 8,30
} PUMPEKUM

Dato tilkobling vann:
Dato tilkobling avløp: 13.06.2013
Dato ferdigstilt slam-anlegg: 14.06.2013
Tømming/utkoblingsdato:
Tømmefirma:
Dato lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretak m/underskrift: Espen Pedersen Dato: 06.01.2015

TVEIT RØRLEGGERSERVICE AS

KOPI

ARENDAL KOMMUNE

TEKNISK ETAT
Byggesaksavdelingen
4883 BJORBEKK

14. januar 1993

Bjørn Eivindsen
Strengereid

4810 Eydehavn

C 0 3 C X / 20159745 Geomatikk
64/122 8796181 1992-10-26 Nybygg

Saksbeh.:
P.O.Dahle

Dir.innv.tlf.
041-13737

Arkiv nr.:
511
064.122-garasje

GNR. 64 BNR. 122 - STRENGEREID
BYGGHERRE: BJØRN EIVINDSEN
SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE - GODKJENNING

Det vises til Deres søknad mottatt 26.10.92.

Bygningssjefen godkjenner søknaden og gir byggetillatelse på følgende betingelser:

1. Alt arbeid må utføres i samsvar med plan- og bygningsloven og byggeforskrift 1987.
2. Dersom andre etasje skal brukes til oppholdsrom e.l. må garasjen skilles fra dette rommet med gasstette bygningsdeler.
   Videre må andre etasje da ha egen rømningsdør direkte til det fri.
3. Det tillates ikke innlagt vann i bygningen.
4. Asbjørn Tinghaug godkjennes som ansvarshavende.

Gebyr for søknads- og byggekontroll med kr.400,- må innbetales. Giro vil bli ettersendt.

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

Med hilsen

Magne Staalstrøm
Bygningssjef

P.O.Dahle
Avd.ing

Kopi: Avgiftsavdelingen bygningsråd
Asbjørn Tinghaug, Narestø, 4810 Eydehavn

ARENDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKSEKSJONEN

12. November 1999

Jnr.: 99049091
(bes oppgitt v/svar)

Ark.: L42
Saksid.: 9907533
Saksb.:
Astrid Hedvig Sørum
Tlf.: 37013800

Kontoradresse:
Kommunehuset
Pb. 1834 Myrene
4801 ARENDAL

Bjørn Eivindsen
Strengereid

4810 EYDEHAVN

C03D3/20159751 Geomatikk
64/122 167109284 1999-09-07 Tilb:

GNR. 64 BNR. 122 STRENGEREID
BJØRN EIVINDSEN
TILBYGG - TO KVISTER OG EN TRAPP

Det vises til melding om arbeid mottatt 07.09.99. og til vårt brev av 14.09.99.

Vi har den 29.10.99 mottatt reviderte tegninger.

Tiltaket aksepteres som melding etter plan- og bygningslovens § 86a, og kan igangsettes.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Gebyr med kr. 1000,- må innbetales. Giro vil bli ettersendt.

Magne Staalstrøm
byggesakssjef

Astrid Hedvig Sørum
avd.ing.

Kopi: Avgiftsavdelingen
bygningsråd

ARENDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKSEKSJONEN

6. Oktober 1999

Jnr.: 99049091
(bes oppgitt v/svar)

Ark.: L42
Saksid.: 9907533
Saksb.:
Astrid Hedvig Sørum
Tlf.: 37013800

Kontoradresse:
Kommunehuset
Pb. 1834 Myrene
4801 ARENDAL

Bjørn Eivindsen
Strengereid

4810 EYDEHAVN

GNR. 64 BNR. 122 STRENGEREID
BJØRN EIVINDSEN
TILBYGG - TO KVISTER OG EN TRAPP

Det vises til melding om arbeid mottatt 07.09.99. og til vårt brev av 14.09.99.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket aksepteres som melding etter plan- og bygningslovens § 86a, og kan igangsettes.

Gebyr med kr. 1000,- må innbetales. Giro vil bli ettersendt.

Magne Staalstrøm
byggesakssjef

Astrid Hedvig Sørum
avd.ing.

Kopi: Avgiftsavdelingen
bygningsråd

ARENDAL KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Ingeniørtjenester AS
Porsveien 10
4994 AKLAND
Att. Thor Vebrand Hope

Dato: 31.05.2013
Vår ref: 2013/2031 - 3
Deres ref:
Arkivkode: 64/122
Saksbeh.: Atle Sørensen
Tlf.:

TILLATELSE TIL TILTAK

Tiltakssted: Langangsveien 831 **Gnr/Bnr:** 64/122

Tiltaket: Etablering av renseanlegg

Tiltakshaver: Minde Håndverktjenester
Ansvarlig søker: Ingeniørtjenester AS

Søknadsdokumenter:	Datert:	Mottatt:	Dok.ref:
Søknad om tillatelse til tiltak (ett-trinns søknad)	21.05.13	22.05.13	
Søknad om dispensasjon	21.03.13	22.05.13	
Gjenpart og Kvittering for nabovarsling	18.02.13	22.05.13	
Fullmakt		22.05.13	
Situasjonskart		22.05.13	
Teknisk dokumentasjon		22.05.13	
Gjennomføringsplan	21.05.13	22.05.13	
Søknad om ansvarsrett, Ingeniørtjenester	18.02.13	22.05.13	
Søknad om ansvarsrett, Stiansen & Tveit Rørl.service	04.03.13	22.05.13	
Søknad om ansvarsrett, SJ Service	11.03.13	22.05.13	
Kopi av utslippstillatelse	08.05.13	22.05.13	

Ansvarlig søker:
Foretaket Ingeniørtjenester AS er sentralt godkjent for å kunne ivareta søkerfunksjonen og godkjennes med dette som ansvarlig søker for tiltaket. Søknaden kan dermed realitetsbehandles.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no, telefon: 37 01 30 00, telefaks: 37 01 30 13
Postadresse: Postboks 780, Stoa, 4809 Arendal, postmottak@arendal.kommune.no
Organisasjon: Org.nr.: 940493021/IBAN: NO3063120504241/SWIFT: NDEANOKK
Bankforbindelse: Nordea, bankkontonr.: 6312 05 04241

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl § 19-2 gis det dispensasjon fra arealformålet LNF for etablering av renseanlegg som omsøkt.

Samtlige foretak innvilges ansvarsrett i tråd med søknader.

Gebyr:
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr 9.220,- Faktura ettersendes tiltakshaver. Gebyrberegningen fremgår nedenfor.

Nærmere om tiltaket:
Det søkes om tillatelse til etablering av renseanlegg med tilhørende avløpsløsning, samt anleggelse av tilhørende tilslutningsrør. Etableringen betinger dispensasjon fra LNF formålet, hvilket er søkt om.

Arealplanstatus:
Den aktuelle eiendommen er uregulert. Kommuneplanen avsetter området til LNF formål med sikringssone for nedslagsfelt for drikkevann.

Nabomerknader:
Det er foretatt nabovarsling. Det er ikke kommet inn merknader.

Dispensasjonssøknaden:
Tilsidesettelse av reguleringsformålet.
Det er på eiendommen en eksisterende bolig. Boligen blir rehabilitert for bruk til innkvartering av arbeidere. Området blir ikke benyttet i landbrukssammenheng, heller ikke til fritidsbruk hvor allmennheten har interesser. Tiltaket vil ikke medføre inngripen i naturen på en uheldig måte.

Fordelen større enn ulempene.
Ved rehabilitering av bolighuset må det anlegges en avløpsløsning. Følgende av dette er at det må etableres en lovpålagt renseløsning. Fordelen med å anlegge en renseløsning er større enn den ulempen det har for området ved etablering av renseanlegget.

Uttalelse fra andre myndigheter:
Kommunal forurensingsmyndighet har i vedtak datert 08.05.2013, sak.nr. 2013/1968, gitt tillatelse til etablering av omsøkte renseanlegg.

Ansvarsfordeling:

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
Ingeniørtjenester	PRO / 1	Grunnundersøkelser, grunnarb, infilt, utv. rør

Stiansen & Tveit Rørl.	UTF / 1	Utv rør, p kummer. infiltrasjon
SJ Service	UTF / 1	Grunnarbeid, grøft, infiltrasjon

Kommunens vurdering:

Dispensasjonsspørsmålet:

Det søkes som nevnt foran om dispensasjon fra arealformålet LNF i kommuneplanen. Byggforbudet i § 1-8 gjelder kun mot sjø, ikke mot vassdrag. Bestemmelsen får således ikke anvendelse i dette tilfellet, da renseanlegget ligger i 100 meters belte mot vassdrag.

Som det fremgår av pbl § 19-2 kan kommunen ikke gi dispensasjon *"…dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt*". Videre heter det: *"I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering."*

Omsøkte renseanlegg skal etableres i et område uten landbruksinteresser hvor det heller ikke er friluftsinteresser av nevneverdig art. Etableringen medfører ingen risiko for miljøet og vil ikke medføre irreversible sår i naturen. Kommunen kan derfor slutte seg til søkers begrunnelse. En kan her ikke se at hensynene bak LNF formålet blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å få på plass en tilfredsstillende avløpsløsning for tomten vurderes således å være klart større enn ulempene. Det ligger således til rette for å dispensere.

Ansvar, kontroll, tiltaklasser m.v.:
Foretaket Ingeniørtjenester AS innehar sentral foretaksgodkjenning som dekker aktuelle ansvarsområder. Kommunen innvilger ansvarsrett på det grunnlag.

Foretakene Stiansen & Tveit Rørleggerservice og SJ Service må basere ansvarsrett på lokal foretaksgodkjenning, hvilket er søkt om.
Foretaket har egenerklært nødvendig utdanning og praksis for å kunne innvilges lokal foretaksgodkjenning/ansvarsrett for aktuelt ansvar.

Kommunen slutter seg til søkers forslag til tiltaksklasser.

Med hilsen

Atle Sørensen
Spesialkonsulent

Vedlegg:
Opplysningsskriv om klage

Kopi til:
Minde Håndverktjenester Østre Tromøyvei 4812 KONGSHAVN

Tilleggsopplysninger:
Gebyrer:

Type	Grunnlag	Sats	Gebyr
Dispensasjon fra arealformål i kom.plan	1,000	3 500,00	3 500,00
Grunnbeløp 0-15 m2	1,000	3 900,00	3 900,00
Søknad om ansvarsrett, sentral godkj.	1,000	220,00	220,00
Søknad om ansvarsrett, lokal godkj.	2,000	800,00	1 600,00
Sum gebyrer:			**9 220,00**

Arendal kommune
Postboks 780 Stoa, 4809 Arendal
postmottak@arendal.kommune.no

Denne meldingen gir viktige opplysninger til den som ønsker å påklage den avgjørelsen som er truffet

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

En eventuell klage sendes til: Arendal Kommune, Postboks 780 Stoa, 4809 Arendal

RIKSANTIKVAREN
REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN

OBJEKT	Boligbus, Strengereid. Stoeken.
EIER (navn, postadresse)	Bjørn Eivindsen, Strengereid, 4810 Eidehavn.
BRUKER (navn, postadresse)	Eier



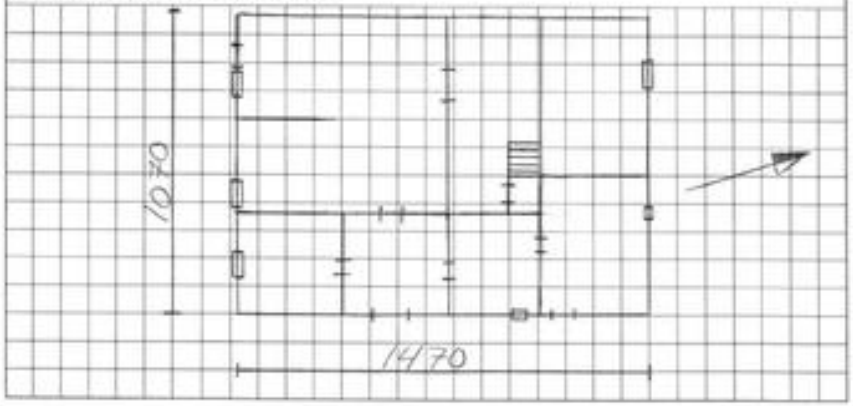
ARKIV/KARTREF.

1	OBJEKTNUMMER	V	Kommunenummer: 0906 · Registreringskrets nummer: 1202 · Hus løpenummer: 075
2	FOTONUMMER	V	Filmnr. 011 · Bildenr. l. 01 h. 06 · Filmnr. · Bildenr. l. h. · Filmnr. · Bildenr. l. h. · Filmnr. · Bildenr. l. h.
3	KARTBLADNR.	V	Karttype: 1 · Kartblad: BS.013-5-4

LOKALISERING

5	KOMMUNE	V	Kommunenavn: Arendal
6	TOPOGR BETEGN.	V	Topografisk betegnelse navn / nr.: Stoeken 187
7	MATRIKKEL	V	G.nr. 64 · B.nr. 122 · Feste- · Underfeste-
			Merknad
9	EIENDOMMENS	X	Dialektform
10	NAVN	V	Offisiell form: Strengereid
11	VEI / GATEADR.	X	Vei / gatenavn · Nr. · Bokstav

Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



FUNKSJON OG MILJØ

48	LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	V	Boligbus. · Merknad
12	OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)	V	Kode 1: 761 · 2 · 3 · 4 · Merknad: Bygd som skole for Strengereid krets
13	NÅV. FUNKSJON (FORMÅL)	V	Kode 1: 211 · 2 · 3 · 4 · Merknad
14	OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	V	1. Embetsverk m.m. · 2. Næringsdriv. · 3. Tjenestemenn: 1 · Merknad: Lærere.
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	V	1. Selvstendig: frittst ○ s.bygd. ○ · 2. Del av anlegg (gruppe): frittst ⊗ s.bygd. ○ · Merknad
16	FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	V	1. Større tettsted (by) · 2. Mindre tettsted · 3. Gårdsbruk (innmark) · 4. Seter · 5. Annet grisgrendt strøk · 6. Utbygget strøk: 1 · Merknad: ca 1 km fra Strengereid
50	REFERANSE	X	

R068F/45357711 Geomatikk

BYGGEMÅTE M.M.

17 KONST. AV UNDERBYGNINGEN (V)
1. Grunnmur: [1]
2. Pilarer, takestein e.l.:
Merknad:

18 UTNYTT. KJELLER / UNDERET. (V)
1. Oppfylt:
2. Ganghøyde:
3. Kryperom: [1]
4. Åpen:
Merknad: Hulet kjeller

19 KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG (V)
1. Tre: [5]
2. Mur:
3. Stein:
4. Metall:
5. Blandings-:
6. Annet:
Merknad:

20 FASADEKLEDNING (V)
1. Ingen:
2. Jord, torv:
3. Tre: [6]
4. Stein:
5. Sement:
6. Plater:
7. Papp, plast:
9. Annet:
Merknad:

21 TAKFORM (V)
1. Saltak: [1]
2. Valm m.m.:
3. Pult, flatt:
4. Hvelv, kup.:
9. Annet:
Merknad:

22 TAKTEKKINGS-MATERIALE (V)
1. Never, torv:
2. Tre:
3. Naturstein:
4. Teglstein: [1]
5. Sementstein:
6. Plater:
7. Papp, plast:
9. Annet:
Merknad:

23 ETASJETALL (V)
1 et.: ○ | 1½et.: ⊗ | 2 et.: ○ | 2½et.: ○ | 3 et.: ○ | 3½et.: ○ | 4 et.: ○ | 4½et.: ○ | 5 et.: ○
Merknad:

24 25 HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER (V)
Lengde: 1470 cm
Bredde: 1070 cm
(V) Skorsteiner: 1 stk.
Merknad:

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M.M.

28 TIDFESTING / BYGGEÅR (V)
Tidskode 1: [1][8][5]
Merknad: Bygget i 1850

29 TILBYGGING / OMBYGGING (V)
Tidskode 1: [1][8][4] 2: 1990 3:
Merknad: Restaurert i 1990.
Merknad forts.: påbygd i 1892 i følge Norges bebyggelse

30 FLYTTING (O)
Tidskode 1: 2: 3:
Merknad:

31 REVET / BRENT / FALT I RUIN (O)
Tidskode:
Merknad:

32 VEDLIKEHOLDS-SITUASJON (V)
1. God stand: [0]
2. Beg. forfall:
3. Langt kommet forfall:
4. Ruin:
Merknad:

33 VEDTAK OM VERN OG REGULERINGS-GIVENDE PLANER (X)
1. Regulert til bevaring pbl. § 25.6: ○
2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 20-4.4: ○
Reguleringsgivende planer:

34 EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET (V)
1. Bevaring på stedet: [0]
2. Bevaring annet sted på samme eiendom:
3. Flytting / salg til annen eiendom:
4. Forfall / riving for godt:

35 FREDNING / SIKRING (V)
1. Ingen fredning / sikring: ⊗
2. Kml § 4: ○
3. Kml § 5: ○
4. Kml § 6: ○
5. Kml § 15: ○
6. Kml § 21: ○
7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale: ○

DIVERSE OPPLYSNINGER

37 (O) REGISTRERT / OPPMÅLT FØR? JA ○ NEI ○

38 (V) ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER? JA ⊗ NEI ○
Norges Bebyggelse

39 (O) FORSIKRINGSSELSKAP:

40 (O) INNSKRIFTER, DEKOR M.M.:

41 (V) BYGGHERRE: Stenseteid Frets

42 (O) BYGGMESTER / ARKITEKT:

43 (V) ANDRE OPPLYSNINGER:
Interiør Bjørn Eivindsen

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:
Sted: Mosland | Dato: 2/10 | Underskrift: Eva Pedersen.

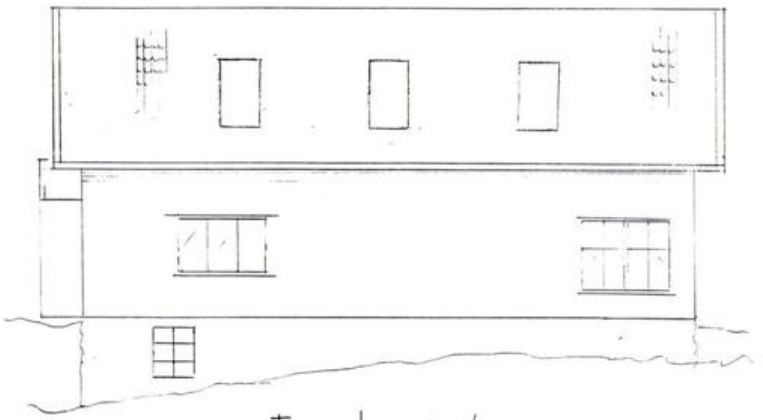
REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT:
Sted: Arendal | Dato: 21/3 1996 | Underskrift: Sven Lindh

SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE:
[V] – rubrikken utfylt, opplysningen sikker
[?] – " " " , " usikker/mangler
[O] – " ikke " , " mangler
[X] – " " " , rubrikken irrelevant

□ – fylles ut med kodesiffer
○ – fylles ut med kryss

075

ARENDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
9907533 | A/50
29 OKT. 1999
64/122 FKV
LH2
99052904

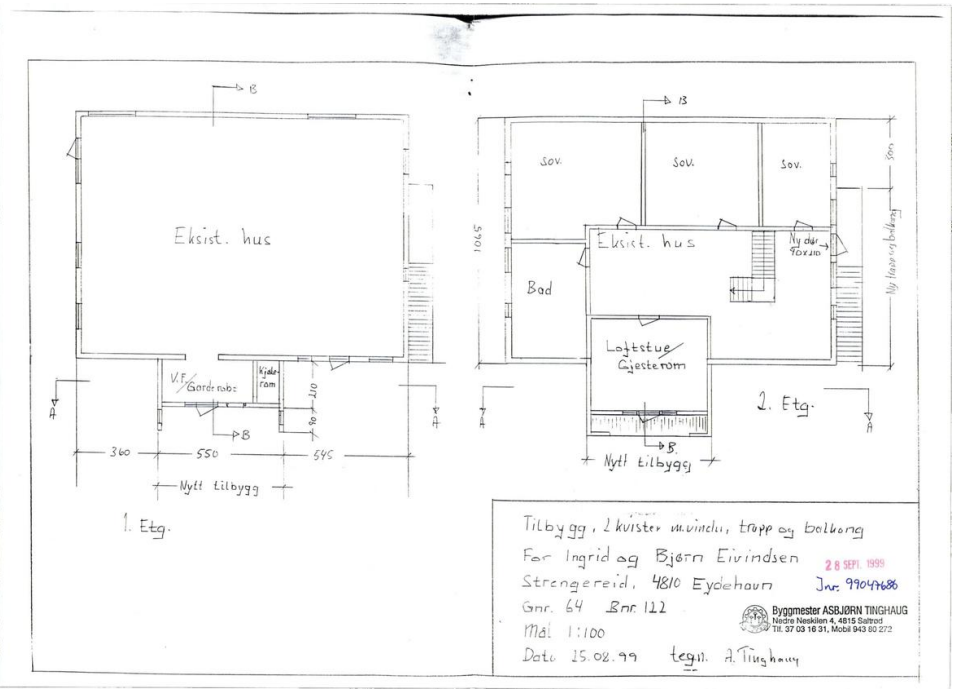


Fasade nord

C 0 3 D 4 / 20159752 Geomatikk
64/122 167109284 1999-09-07 Tilb

Tilbygg, 2 kvister m. vindu, trapp og bolkong
For Ingrid og Bjørn Eivindsen
Strengereid 4810 Eydehavn
Gnr. 64 Bnr. 122
Mål 1:100
Dato 25.08.99 Tegn. A. Tinghaug

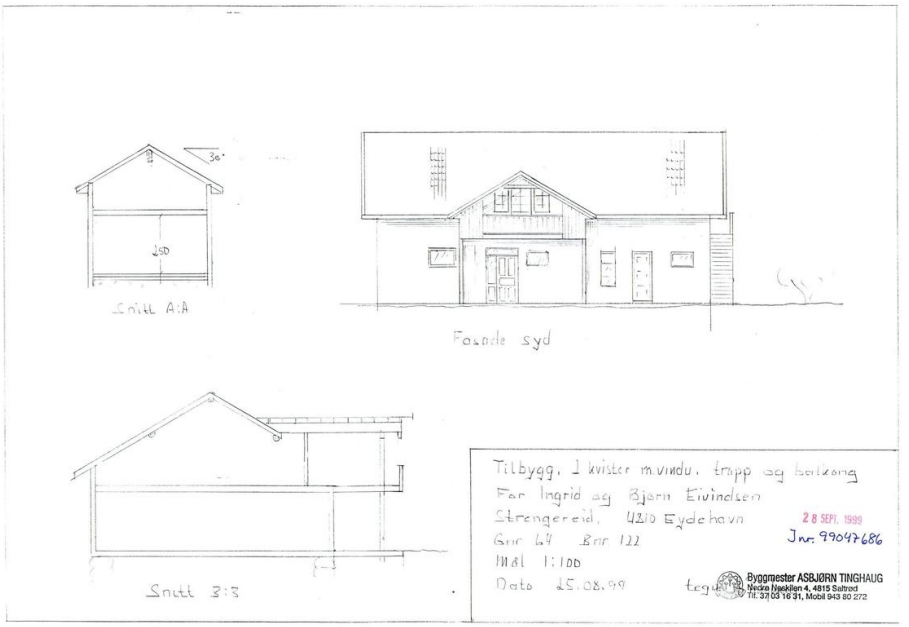
Byggmester ASBJØRN TINGHAUG
Nedre Neskilen 4, 4815 Saltrod
Tlf. 37 03 16 31, Mobil 943 80 272

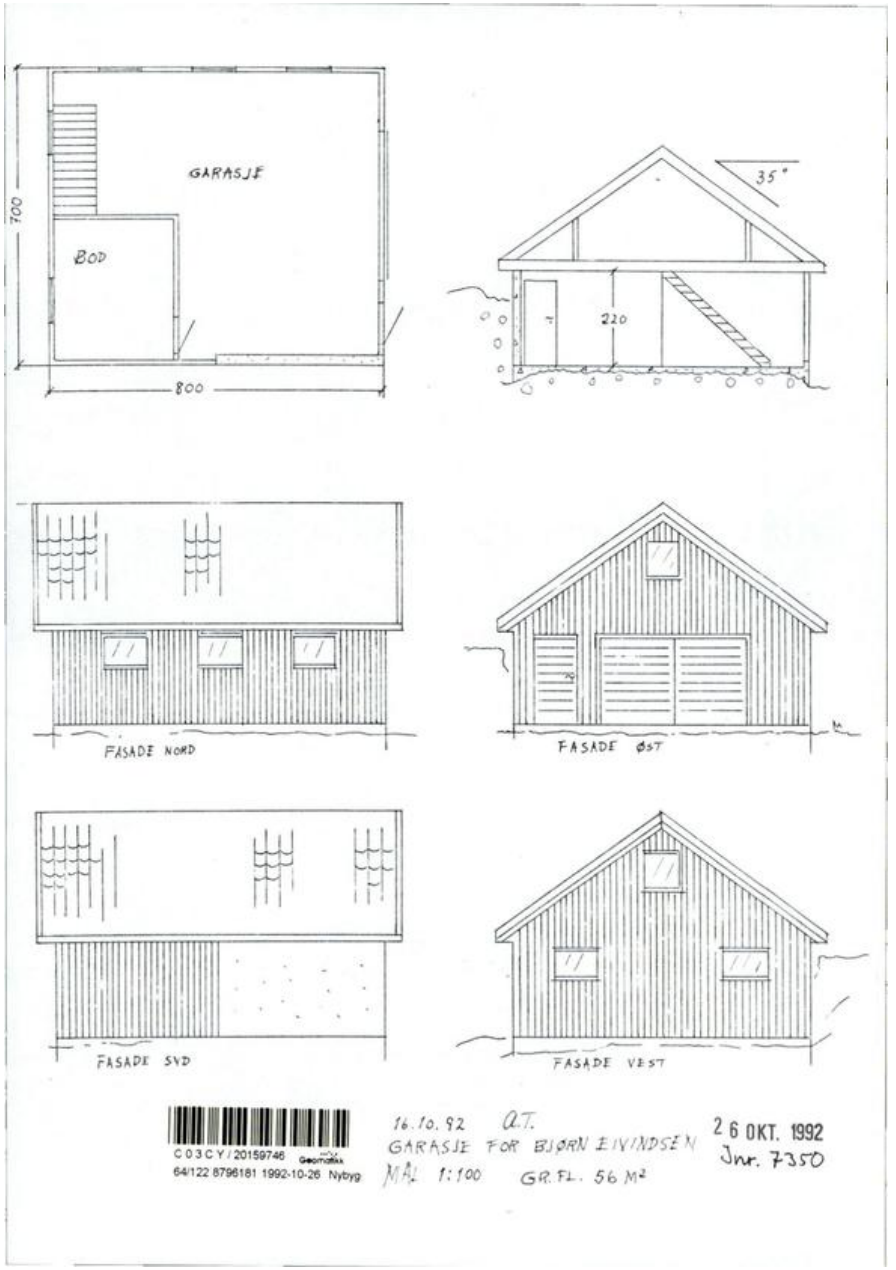


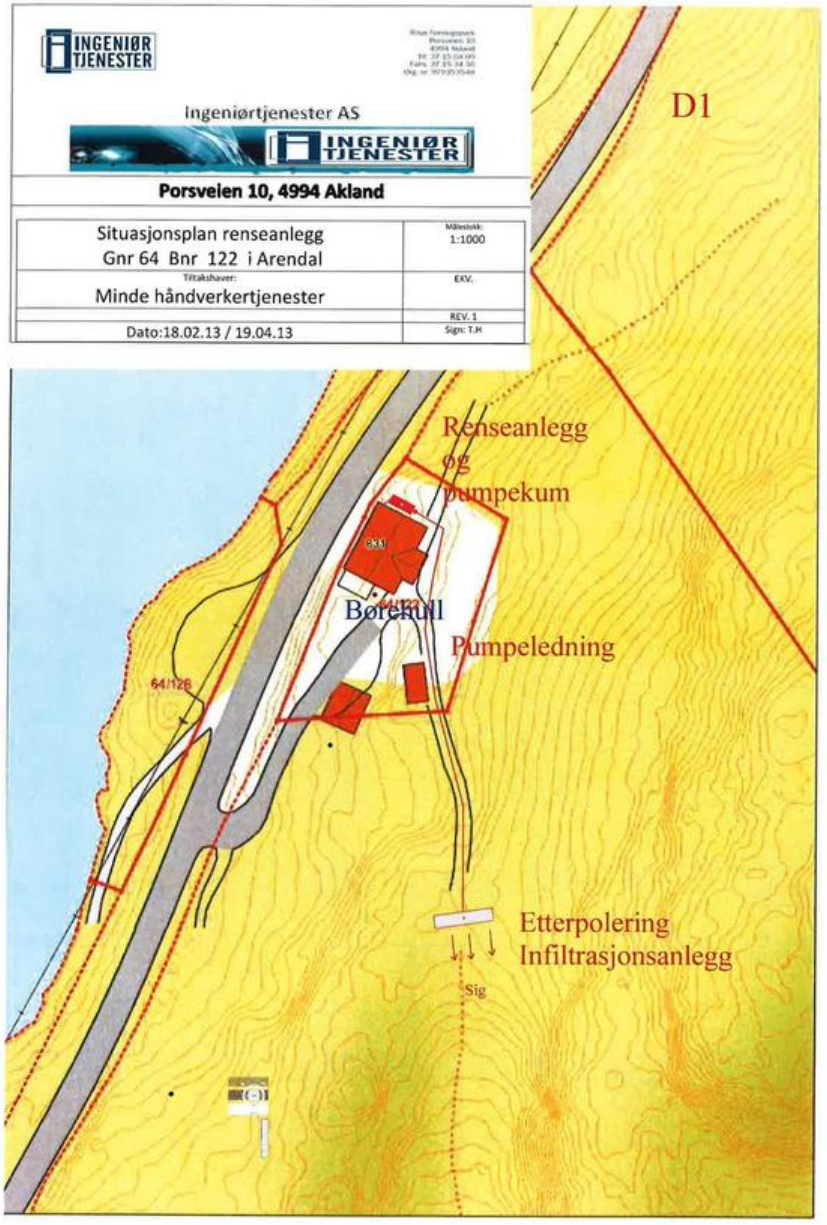
Tilbygg, 2 kvister m.vindu, trapp og bolkong
For Ingrid og Bjørn Eivindsen
Strengereid, 4810 Eydehavn
Gnr. 64 Bnr. 122
Mål 1:100
Dato 15.08.99 tegn. A. Tinghaug

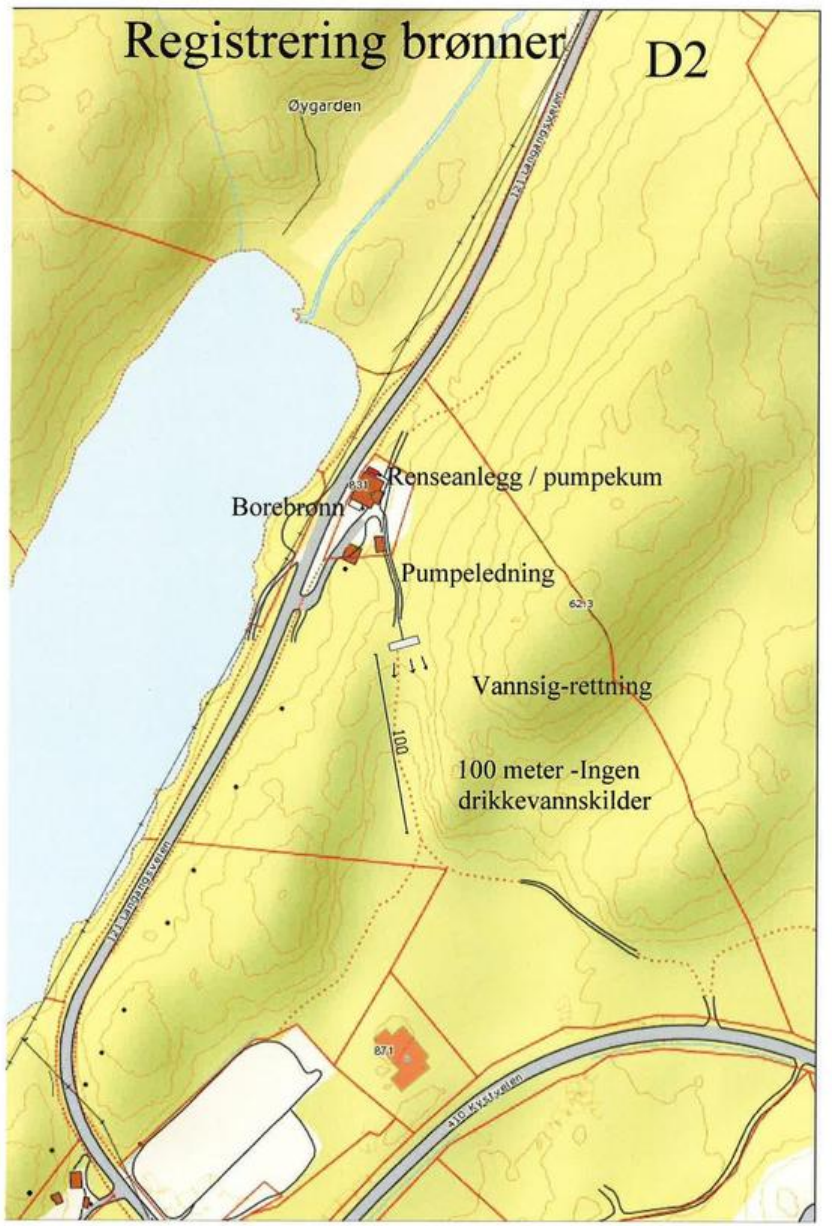
28 SEPT. 1999
Jnr. 99047686

Byggmester ASBJØRN TINGHAUG
Nedre Neskilen 4, 4815 Saltrod
Tlf. 37 03 16 31, Mobil 943 80 272


30°
260
Snitt A:A
Fasade syd
Snitt B:B
Tilbygg. 1 kvister m.vindu. trapp og bæreong
Før Ingrid og Bjørn Eivindsen
Strengereid. 4210 Eydehavn
Gnr 64 Bnr 122
Mål 1:100
Dato 25.08.99
tegnet
28 SEPT. 1999
Jnr: 99047686
Byggmester ASBJØRN TINGHAUG
Nedre Nøklien 4, 4815 Saltrød
Tlf: 37 03 16 31, Mobil 943 80 272


GARASJE
BOD
700
800
35°
220
FASADE NORD
FASADE ØST
FASADE SYD
FASADE VEST
C03CY/20159746
64/122 8796181 1992-10-26 Nybyg
16.10.92 A.T.
GARASJE FOR BJØRN EIVINDSEN
MÅL 1:100 GR.FL. 56 M²
26 OKT. 1992
Jnr. 7350


INGENIØR TJENESTER
Ingeniørtjenester AS
INGENIØR TJENESTER
Porsveien 10, 4994 Akland
Situasjonsplan renseanlegg
Gnr 64 Bnr 122 i Arendal
Målestokk:
1:1000
Tiltakshaver:
Minde håndverkertjenester
EKV.
REV. 1
Dato:18.02.13 / 19.04.13
Sign: T.H
D1
Renseanlegg
og
pumpekum
Borehull
Pumpeledning
64/126
Etterpolering
Infiltrasjonsanlegg
Sig


Registrering brønner
D2
Øygarden
Renseanlegg / pumpekum
Borebronn
Pumpeledning
Vannsig-rettning
100
100 meter -Ingen
drikkevannskilder

Kommuneplan

Adresse: Langangsveien 831, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 64/122/0/0

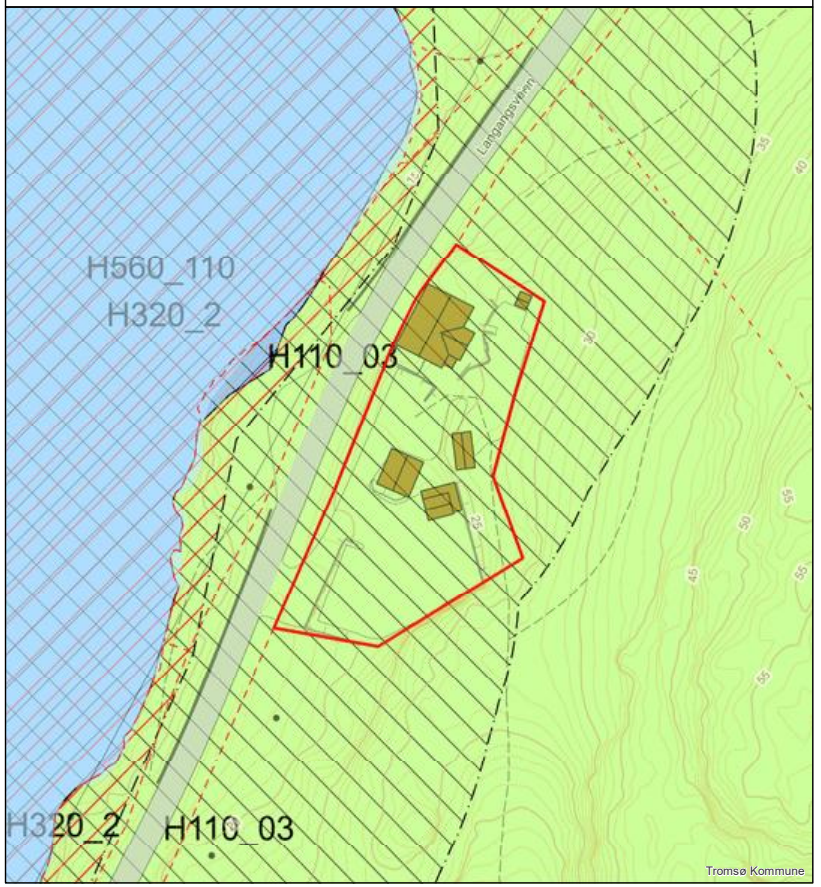
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone: Kp Sikringssone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-03-31

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

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

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

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

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Reguleringsplan

Adresse: Langangsveien 831, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 64/122/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

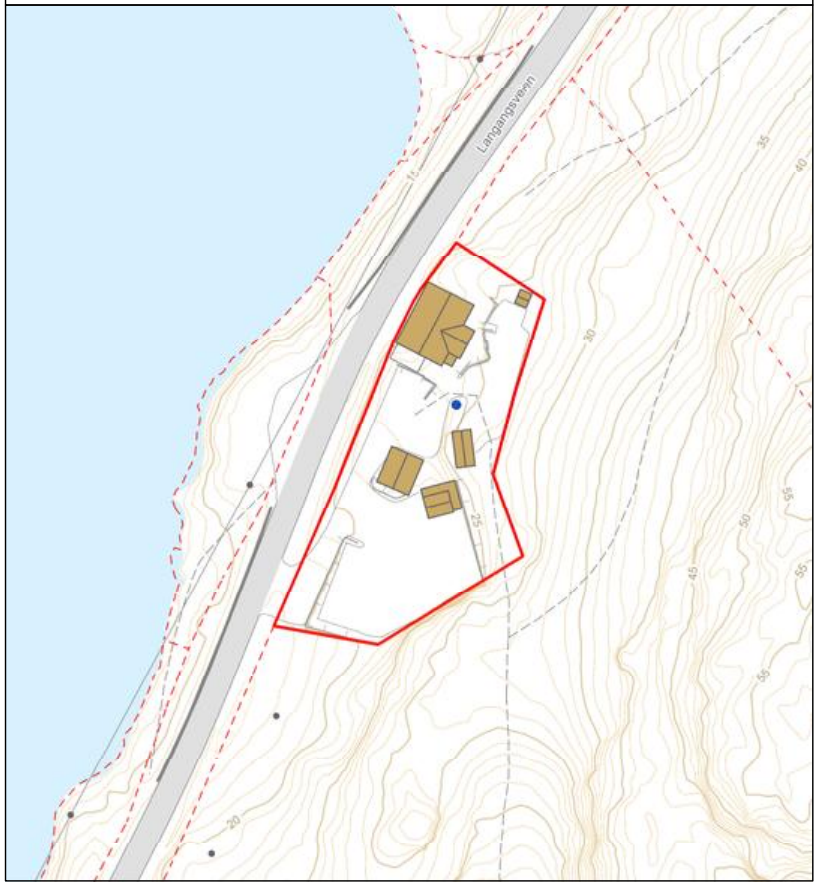
Formål: Uregulert

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-03-31

N



Tegnforklaring - **Reguleringsplan**

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Kommunedelplan

Adresse: Langangsveien 831, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 64/122/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

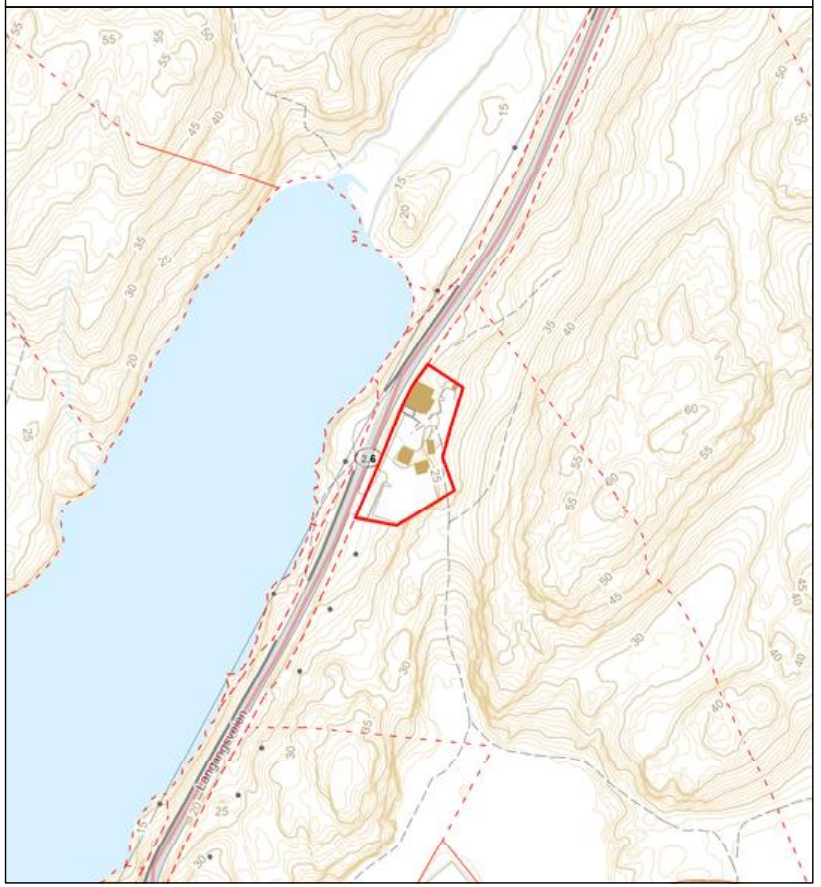
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-03-31



Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegkryss (tunnel) N
Vegkryss N
Vegkryss (bru) N
Vegkryss (tunnel) F
Vegkryss F
Vegkryss (bru) F
Kollektivknutepunkt (tunnel) N
Kollektivknutepunkt N
Kollektivknutepunkt (bru) N
Kollektivknutepunkt (tunnel) F
Kollektivknutepunkt F
Kollektivknutepunkt (bru) F

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

Trase for vannfors. N
Trase for vannfors. F
Trase for avløp N
Trase for avløp F
Overføringsanl., energi N
Overføringsanl., energi F
Overvannstrase N
Overvannstrase F
Juridiske linjer

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegnett (tunnel) N
Vegnett N
Vegnett (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (bru) F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (bru) F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (bru) F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (bru) F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (bru) F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang- sykkelveg (bru) F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (bru) F

Gangveg (tunnel) N
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (bru) F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Turvegtrase F
Turvegtrase (bru) F
Skitrekk N
Skitrekk F
Bane (tunnel) N
Bane N
Bane (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (bru) F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (bru) F
Taubane N
Taubane F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Skipsled N
Skipsled F
Småbåtled N
Småbåtled F
Motorferdsel i utmark N
Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

Kp Sikringssone
Kp Faresone
Kp Støysone
Kp Infrastrukturs one
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

Oversiktsplanrestriksjoner
Krav om reguleringsbebyggelsesplan
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

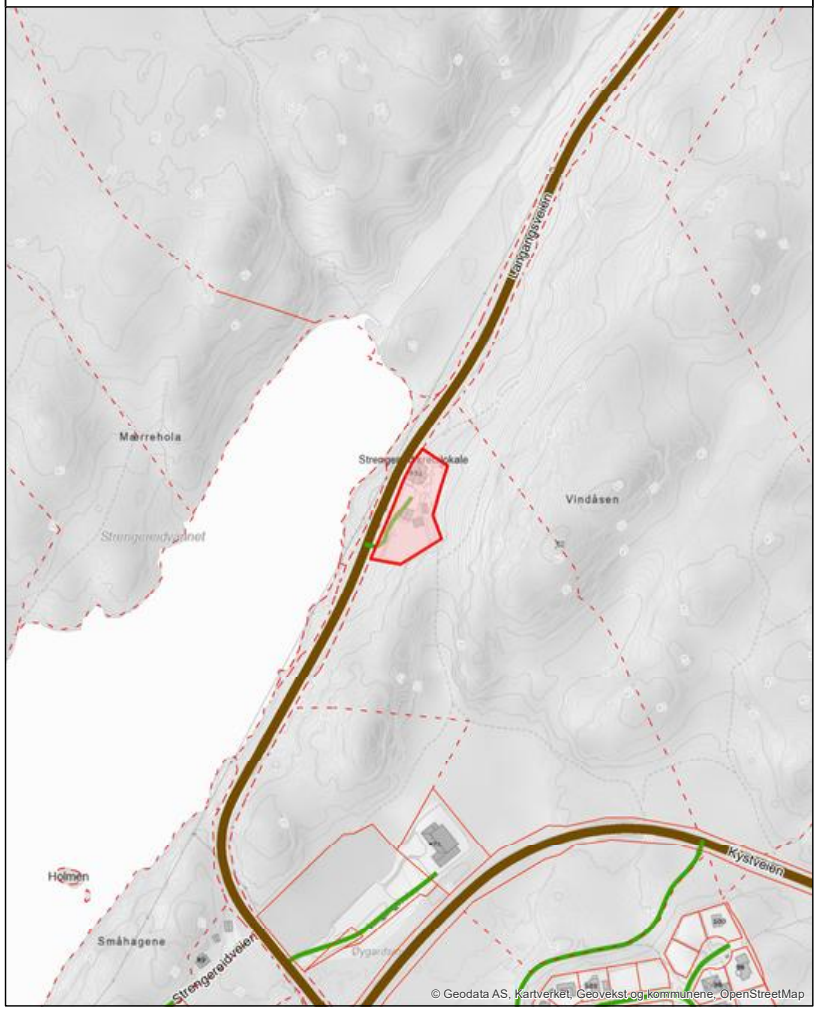
Veikart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Langangsveien 831, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 64/122/0/0

Målestokk: 1:3,500
Areal: 3168 m□
Dato: 2025-03-31

N



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

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

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

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

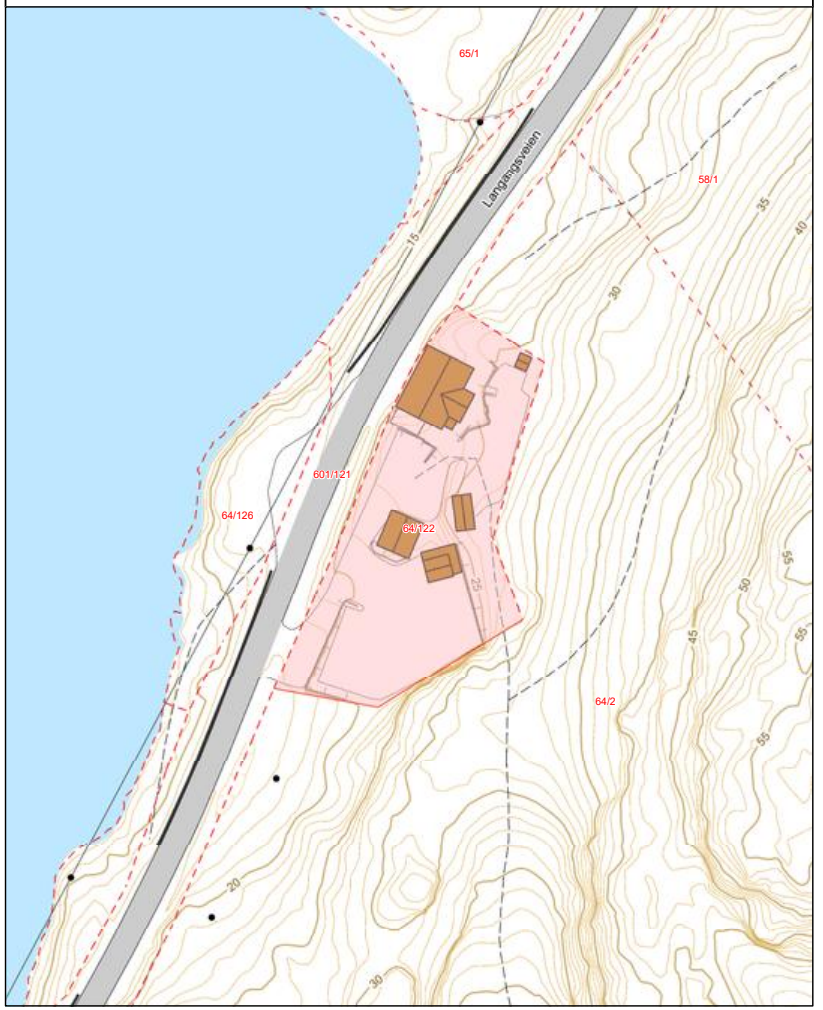
Ledningskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Langangsveien 831, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 64/122/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 3168 m□
Dato: 2025-03-31

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

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

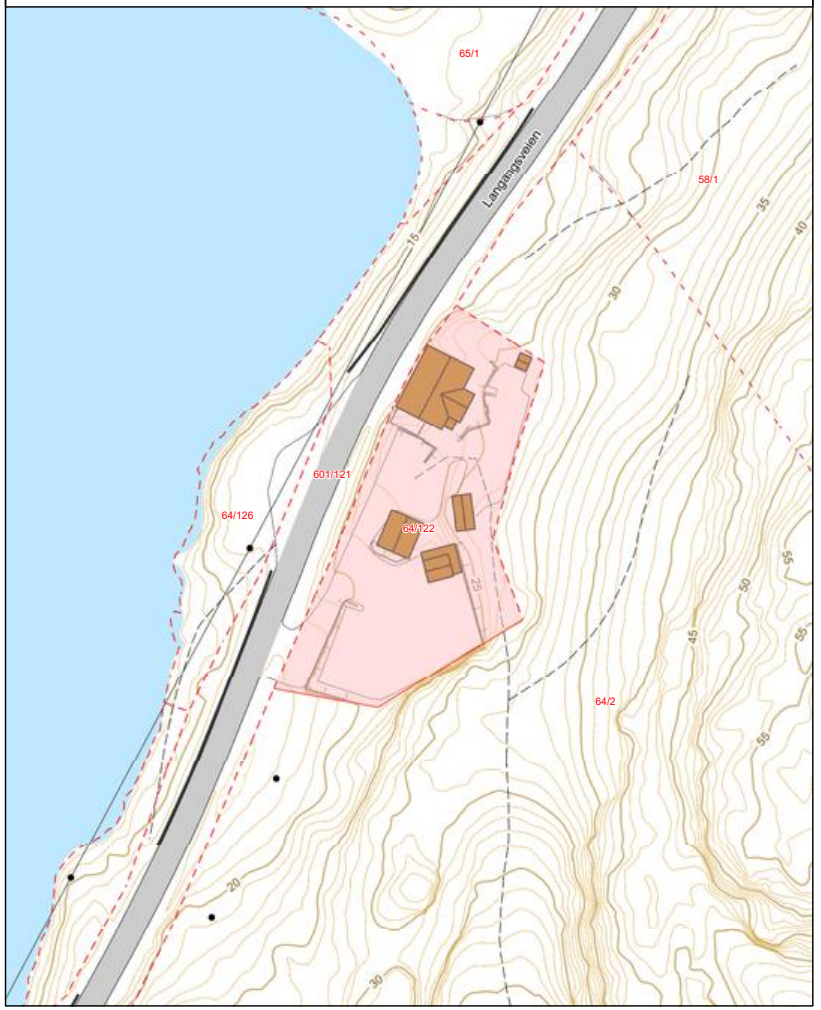
Grunnkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Langangsveien 831, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 64/122/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 3168 m□
Dato: 2025-03-31

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

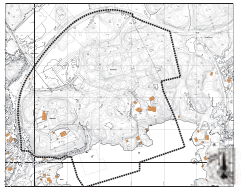
Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Kunngjøring

asplan viak

REGULERINGSPLAN FOR *LØVØYA BOLIGOMRÅDE*, ARENDAL KOMMUNE
Melding om planarbeid etter pbl § 12-8 og melding om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale etter plan- og bygningslovens § 17-4



Asplan Viak AS skal ta opp gjeldende reguleringsplan for Løvøya boligområde til revisjon og utvidelse, på oppdrag for selskapet Løvøya Eiendom AS. Hensikten er bl.a. å omdisponere område L1 fra landbruk til boligformål, utvide planområdet i nordøst (i tråd med forslaget til ny kommuneplan) og legge til rette for oppføring av boliger langs atkomstveien inn i området, som til sammen kan gi 35 – 40 ekstra boliger innenfor planen. Videre er det et ønske å utvide planområdet i sjøen med sikte på å øke antall plasser i det regulerte bryggeanlegget fra ca. 55 til ca. 90. Området på land tilrettelegges for små utstyrsboder i tilknytning til bryggeanlegget.

Eventuelle merknader til meldingen sendes innen 03.07.14, enten i posten til Asplan Viak AS, postboks 701 Stoa, 4808 Arendal, eller i e-post til: arendal@asplanviak.no.

www.asplanviak.no

KRIGSBAUTAEN I ARENDAL

De som ønsker å gi et beløp til krigsbautaen ved Trefoldighetskirken i Arendal, kan gjøre dette ved å sette inn gaven på konto: 2895.42.84079 / Merk «Bauta».

Sparekassa

Bautakomitéen

facebook: bauta for falne arendal, epost: bauta_falne_arendal@yahoo.no

Tips oss!
tusentipset@agderposten.no

Agderposten – Vi er der du bor

Froland Historielag

HISTORISK VANDRING I GRENSETRAKTENE ÅMLI - FROLAND
Søndag 1. juni 2014

Rute: Lunde – Setane – Eikeland - Kylland - Imeland - Lunde
Møtested: Bøylefoss kraftstasjon kl. 11.00.
Vi besøker nedlagte gårder i området mellom Haugsjå i Froland og Flaten i Åmli. Egil Fiane forteller historier fra området. Turen tar ca. 4 timer. Det blir lunsj på Eikeland. Ta med niste og drikke.
Kontaktpersoner: Anne Tone Aanby 975 24 757 eller Rolf Lyngroth 37 03 92 82.
Arrangør: Froland og Åmli Historielag

Proklama

14-079697DBO-AUAG
Krav etter avdøde
Øystein Harveland,
f. 20.06.1930 46303,
siste bopel: Harvelandveien 19, 4849 Arendal
død: 26.10.2013, må, om de ikke skal tapes, meldes **innen seks uker** til bostyrer: Adv. Per-Jakob Ali Haakstad, Advokatfirma Haakstad & Co DA Postboks 222, 4802 Arendal.
Aust-Agder tingrett

Les alle utgaver av Agderposten fra 1940 til i dag
Søk etter dato eller stikkord i eAvisen. Kanskje finner du et gammelt foto av deg selv.

Agderposten – Vi er der du bor

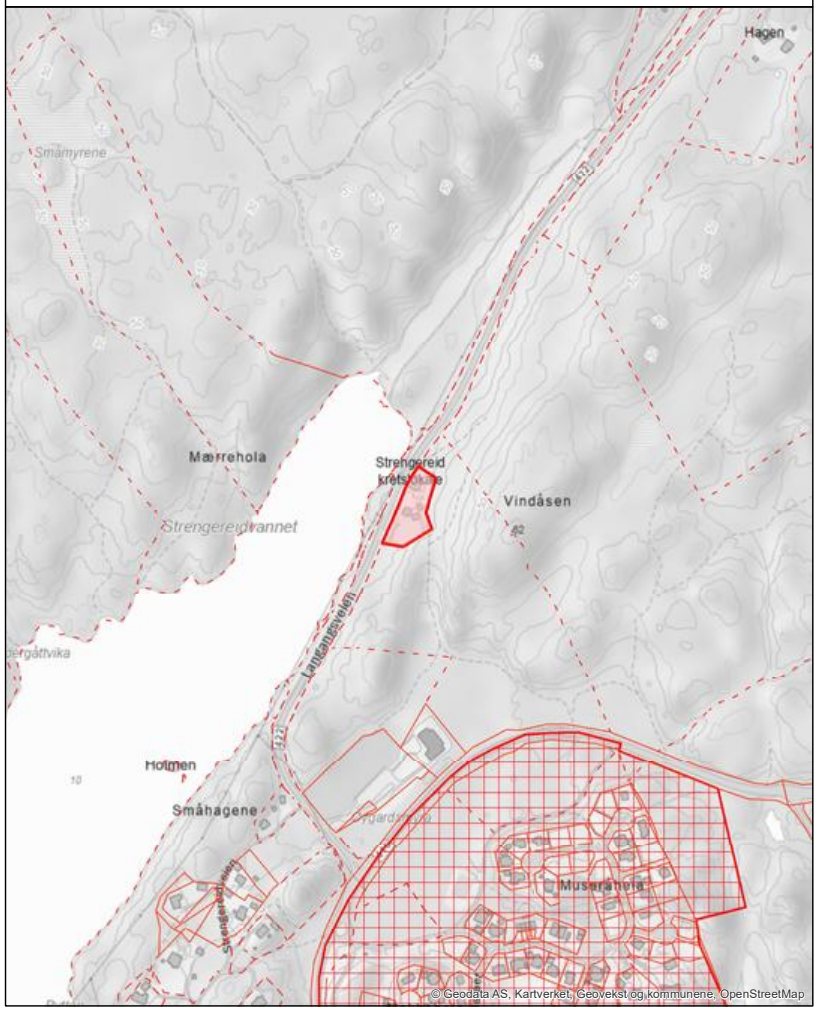
Arealplaner under arbeid

Adresse: Langangsveien 831, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 64/122/0/0
Planident: 09062012-32
Plannavn: Løvøya boligområde

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-03-31

ARENDAL KOMMUNE

N



asplan viak

Arendal kommune
Postboks 780 Stoa
4809 Arendal

Arendal, 2012-09-12

Deres ref: - Deres dato: Vår ref.: 530229

DEL AV LØVØYA BOLIGOMRÅDE, ARENDAL KOMMUNE
Melding om planarbeid etter pbl § 12-8

Asplan Viak AS skal ta opp del av gjeldende reguleringsplan for Løvøya boligområde til revisjon, på oppdrag for Løvøya Eiendom AS.

Endringene som ønskes utført i planen kan kort oppsummeres slik:

- Område for renovasjon Sp19 tas ut eller flyttes dersom det er behov for å opprettholde et fellesområde for renovasjonsinnsamling. Dette avklares nærmere med kommunen.
- Transformatorstasjon er plassert ved innkjøringen til feltet og høyspentlinjen mot nordvest er lagt i jordkabel. Planen rettes opp i tråd med den faktiske situasjonen.
- Det området som frigjøres langs vei Tk2 avsettes til konsentrert boligbebyggelse, eventuelt kjede-/rekkehus i 2 etasjer med takterrasse.
- Parkeringsplass Sp2 er ennå ikke anlagt. Slik området nå er opparbeidet vil gjennomføring av den regulerte p-plassen kreve omfattende terrenginngrep. Det er derfor ønskelig å se på om det er andre løsninger for etablering av en felles p-plass for området.

Området som tas opp til omregulering er vist på vedlagte utsnitt av gjeldende plan (uten fargekoder) datert 11.09.12.

Eventuelle merknader til meldingen sendes innen 26.10.12 enten i posten til:

Asplan Viak AS
v/Roar Melsom
postboks 701 Stoa
4808 Arendal

Eller i e-post til: arendal@asplanviak.no att.: Roar Melsom

Vennlig hilsen
ASPLAN VIAK AS

Roar Melsom
arealplanlegger
Tlf.: 905 14 786

Brev m/vedlegg bes fordelt til:

Lederlaget v/Geir Skjæveland
Driftslaget v/Ole Andreas Hopstock
Barn og unges representant Aslaug Hustadnes
Barn og unges representant Solveig Pettersen Hervig
Arbeidslag AK 24 Parker, idretts- og friluftsanlegg v/Jann B. Nilsen
Arbeidslag AK 25 Friluftsliv v/Knut Nordbø
Arbeidslag AK 34 Kulturvern og navnesaker v/Sølvi Christensen og Kristin Lundby
Arbeidslag AK 46 Folkehelsearbeid og samfunnsmedisin v/Frank Beck
Arbeidslag AK 59 Vei, vann og avløp – drift
Arbeidslag AK 62 Vann og avløp – prosjektering og utbygging v/Senita Demirovic
Arbeidslag AK 71 Landbrukstjenester v/Morten Foss
Arbeidslag AK 74 Næringsutvikling v/Trond G. Hansen
Arbeidslag AK 82 Vann – drift v/Asgeir Øybekk
Arbeidslag AK 83 Avløp – drift v/Knut Berg Larsen
Arbeidslag AL 07 Miljø v/Robert Svendsen
Plan v/Roy Vindvik

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-64/122/0

Bruksnavn		Beregnet areal	3 168.3
Etablert dato	05.08.1986	Historisk oppgitt areal	1 641.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MINDE M HOLDING AS	919165731	H - Hjemmelshaver		Postboks 1919 Stoa	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	05.06.2015	05.06.2015	2015/3905	
ON - Omnummerering	07.01.1992			
AF - Annen forretningstype	03.09.1987	17.02.2014	2014/901	
DL - Kart- og delingsforretning	05.08.1986			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		3 168.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8796181	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
23238802	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
167109284	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
300825811	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300825812	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 8796181: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	27.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	27.0
Avløp		Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	14.01.1993	14.01.1993
IG - Igangsettingstillatelse	15.01.1993	25.01.1993
TB - Tatt i bruk	15.02.1993	15.02.1993

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	27.0	27.0	0.0

Bygning 23238802: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	61.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	61.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	28.11.2003	02.12.2003

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
H02	0	0.0	13.0	13.0	0.0
H01	0	0.0	48.0	48.0	0.0

Bygning 167109284: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	263.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	263.0
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	263.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	148.0	0.0	148.0	6.0
H02	0	115.0	0.0	115.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
167109284-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	15.06.2020

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	14.0	0.0	14.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	10.0	0.0	10.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	12.11.1999	21.03.2000
TB - Tatt i bruk	28.11.2003	04.12.2003

Bygning 300825811: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	8.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	8.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato

TB - Tatt i bruk		20.09.2020
EB - Endre bygningsdata	04.05.2023	04.05.2023

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	8.0	8.0	0.0

Bygning 300825812: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	22.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	22.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		20.09.2020
EB - Endre bygningsdata	04.05.2023	04.05.2023

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	22.0	22.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Langangsveien	831		4810 EYDEHAVN

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

Utskriftsdato: 31.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	122	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Langangsveien 831, 4810 EYDEHAVN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Renovasjon	7 476,60 kr
Sum	**7 476,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	361,40 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	240 liter	24,09 kr	1/1	0 %	5 781,00 kr	1 445,25 kr
				Sum	**7 226,58 kr**	**1 806,65 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0041/25
Vår referanse: 3716094/26086441
Bestilling: C3 2025-04-01 21

Dato
01.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12486	36	21.11.1986	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	64	122	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT
21.11.86 12486
SORENSKRIVEREN I NEDENES

S K J Ø T E

Undertegnede Per Andersen, personnr.: [redacted] og hustru Gudveig Andersen, personnr.: [redacted], selger, skjøter og overdrar herved til Moland kommune, gnr. 64, bnr. 122 i Moland kommune på følgende vilkår:

1. Overdragelsen skjer vederlagsfritt, men verdien settes til kr. 2.000,- kroner-totusen.
2. Eier av gnr. 64, bnr. 2 skal ha rett til drift av skogsvirke over gnr. 64, bnr. 122 etter anvisning av kommunen.
3. Alle utgifter i forbindelse med over-dragelsen bæres av Moland kommune.

Strengereid, 17. oktober 1986.

Gudveig Andersen
Gudveig Andersen

Per Andersen
Per Andersen

Det bekreftes herved at Per og Gudveig Andersen har under-tegnet dette skjøtet i vårt nærvær og at de er over 18 år.

Haakon Simonsen
Personnr.: [redacted]
Adresse: Strengereid
4810 Eydehavn

Aksel Christensen
Personnr.: [redacted]
Adresse: Strengereid
4810 Eydehavn

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0041/25
Vår referanse: 3716096/26086451
Bestilling: C3 2025-04-01 19

Dato
01.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
815864	200	7.9.2015	AREALOVERFØRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	64	2	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

STATENS KARTVERK
Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
org.nr./fødselsnr.

Ref. 704806

Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten

	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
Avgivende matrikkelenhet:	906	Arendal	64	2
Mottakende matrikkelenhet:	906	Arendal	64	122

Oppgi arealet/volumets størrelse i m^2/m^3
1531,1 m^2

Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsamele eller jordsamele? [ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må andelens størrelse angis: | Størrelse ideell andel:

Beskaffenhet:
[X] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Bruk av areal/volum:
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [X] A Annet

Type bolig:
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet
kr 153110,-

Omsetningstype
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Annet

3. Avgiftsgrunnlag

Oppgi arealet/volumets markedsverdi
kr 153110,-

Underskrifter og bekreftelser på neste side

4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten

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

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

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted
3/6-15	Strengereid

Fødselsnr./org.nr.	Grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
[redacted]	Per Magne Andersen	PER MAGNE ANDERSEN

Som grunneiers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Rolf Bjørnes	ROLF BJORNES
Adresse: Vågeveien 85, 4810 Eydehavn	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
David Hansen	DAVID HANSEN
Adresse: Strengereidveien 37 4810 Eydehavn	

6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
03.06.15	Mindaugas Majauskas	MINDAUGAS MAJAUSKAS

Jnr. 177/2015 Ref.nr. 704806

Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 601860859
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing
Org.nr/personnr: [redacted] Navn: Adresse:
940493021 ARENDAL KOMMUNE Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsnr./org.nr: [redacted] Navn: Adresse:
240973 ANDERSEN PER MAGNE STRENGEREIDVEIEN 49, 4810 EYDEHAVN

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eiergrunnlag	Navn / Adresse	Brukerandel	Adresse	Andel
0906	64	2	-1531.1	Hjemmelshaver	ANDERSEN PER MAGNE		STRENGEREIDVEIEN 49, 4810 EYDEHAVN	1/1

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eiergrunnlag	Navn / Adresse	Brukerandel	Adresse	Andel
0906	64	122	1531.1	Hjemmelshaver	MINDE HÅNDVERKTJENESTER AS		Østre Tromøyvei 830, 4812 KONGSHAVN	1/1

Er arealet som overføres bebygd
Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 815864 Tinglyst: 07.09.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 1

02.07.2015 11.03

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0041/25
Vår referanse: 3716095/26086446
Bestilling: C3 2025-04-01 20

Dato
01.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11118	36	11.12.1987	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	64	2	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT
11.12.87 11118
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

ERKLÆRING

Eier av gnr. 64, bnr. 2 i Moland gir herved eier og framtidige eiere av gnr. 64, bnr. 122 (også i Moland) veirett over gnr. 64, bnr. 2.

Veiretten innebærer at det kan anlegges kjørevei over gnr. 64, bnr. 2, syd for gnr. 64, bnr. 122.

Samtidig skal gnr. 64, bnr. 2 ha full bruksrett til den vei som eventuelt opparbeides.

Strengereid den 25/11-1987

for gnr. 64, bnr. 2: Per Andersen
Per Andersen

for gnr. 64, bnr. 122: Bjørn Eivindsen
Bjørn Eivindsen

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Arendal

Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Even Guttormsen

404 08 024

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

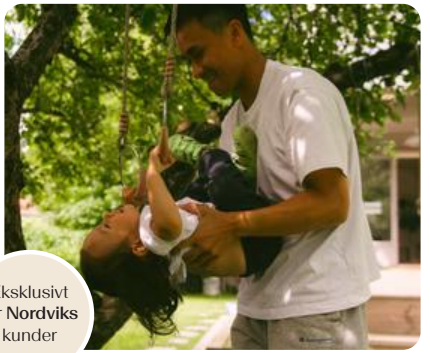
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 39-0041/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Langangsveien 831 4810 EYDEHAVN

Betegnelse: Gnr 64, bnr 122 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no