NORDVIK

Hans Thornes vei 48

7 soverom | 527 kvm | Enebolig



Velkommen til

Hans Thornes vei 48

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
10	Planløsning
73	Om boligen
103	Nabolagsprofil
104	Tilstandsrapport
194	Egenerklæringsskjema
210	Andre vedlegg
309	Kontaktinfo
312	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
315	Forbrukerinformasjon om budgivning
316	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.11.2026

Nøkkelinformasjon



Historisk Sveitservilla, 2 boliger, garasje, badehus m.m. -
Idyllisk tomt på ca. 22 mål langs Longumvannet - Sentralt

Prisantydning	**13 900 000,-**
Omkostninger	**348 590,-**
Totalpris	**14 248 590,-**
BRA-i	**527 kvm**
Soverom	**7**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1858**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Hans Thornes vei 44,46 og 48!

Thorne er en spesiell eiendom som fremstår som en mulighet av de sjeldne med sin fantastiske arkitektur og omfang. Den historiske endommen består av Sveitservillaen Frednes, boligen Skovsalongen, boligen Karenstua, anneks, garasje, lysthus, badehus og brygge. Sveitservillaen regnes som en av de best bevarte sveitserhusene, og ble kåret til "Norges vakreste villa" av Vi i villa i 2011. Tomten er på ca. 22 mål, og hageanlegget er historisk og godt bevart, med gamle, beskårne trær, murer og stier ned mot vannet. Eiendommen har gode og ulike bruksmuligheter - generasjonseiendom, utleie m.m.

- Autentisk og godt bevart Sveitservilla
- Ca. 22 mål tomt
- Totalt 3 boliger
- Sentrumsnært
- Idyllsik hage









Planløsning

Hans Thornes vei 48-
hovedhus














FREDNES

















































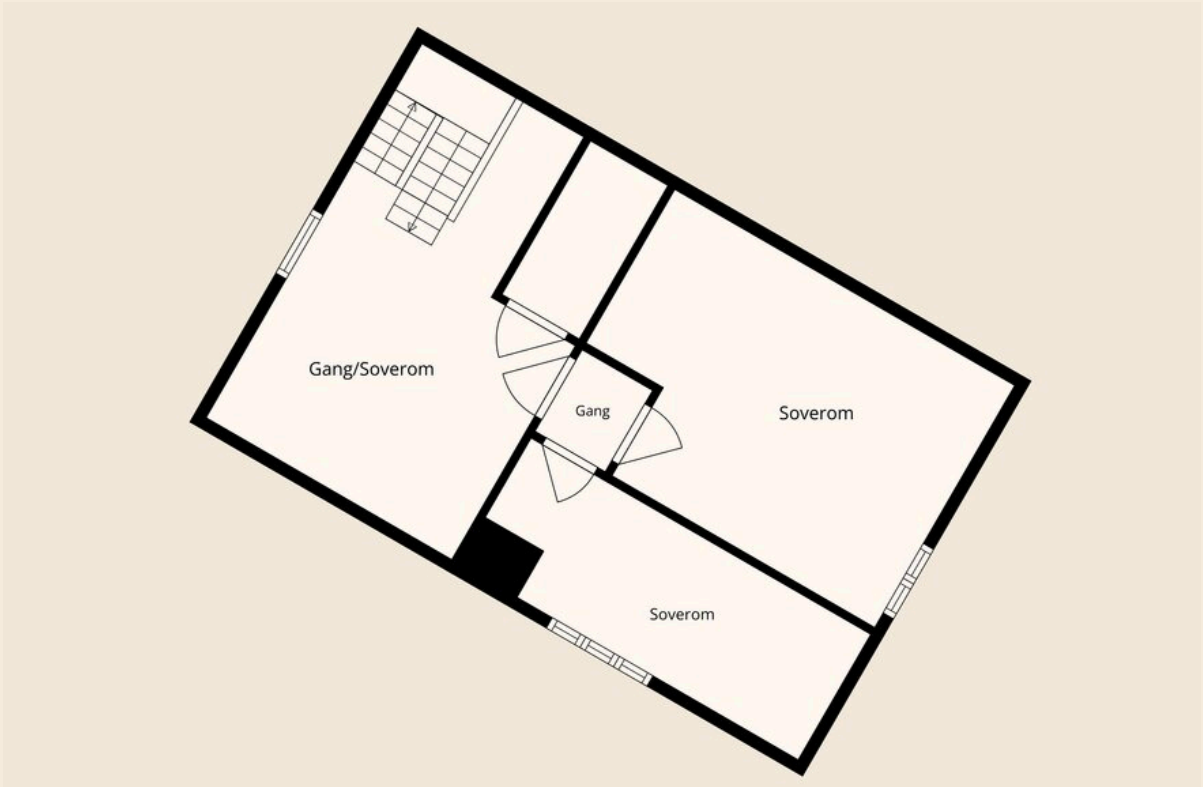






Planløsning



















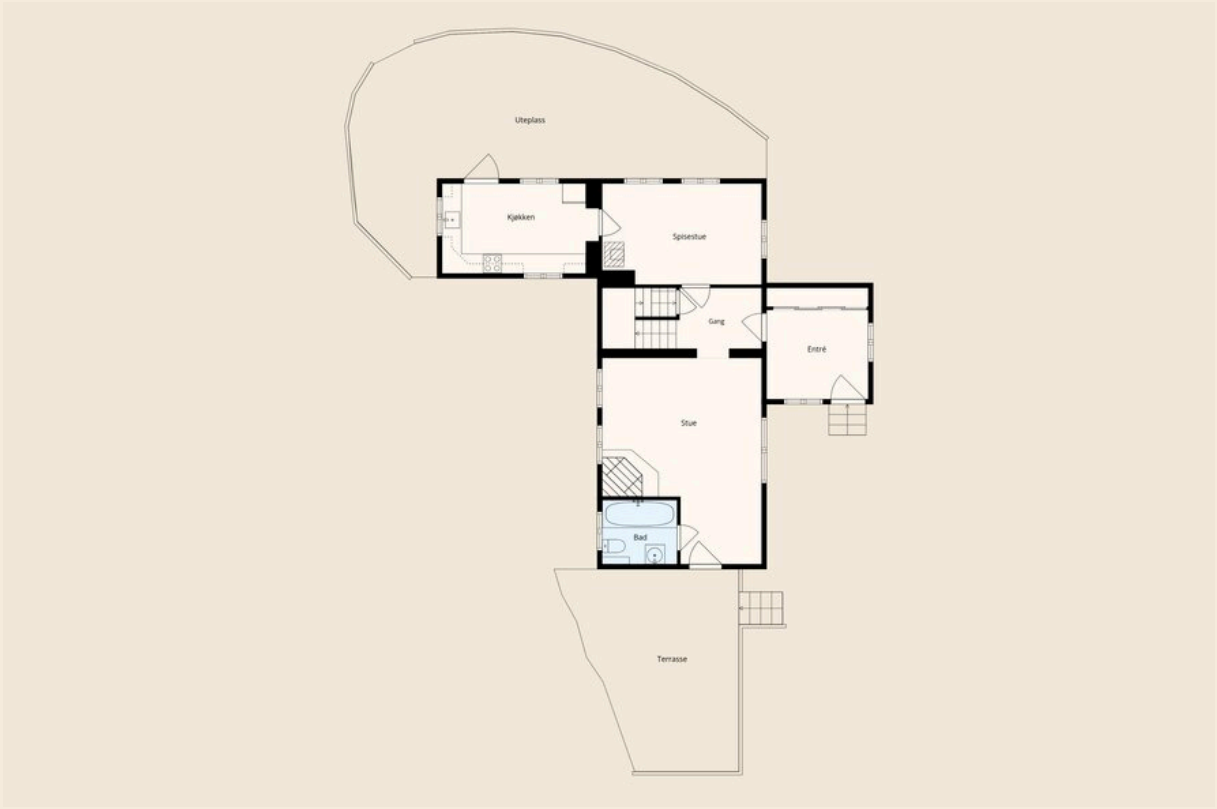


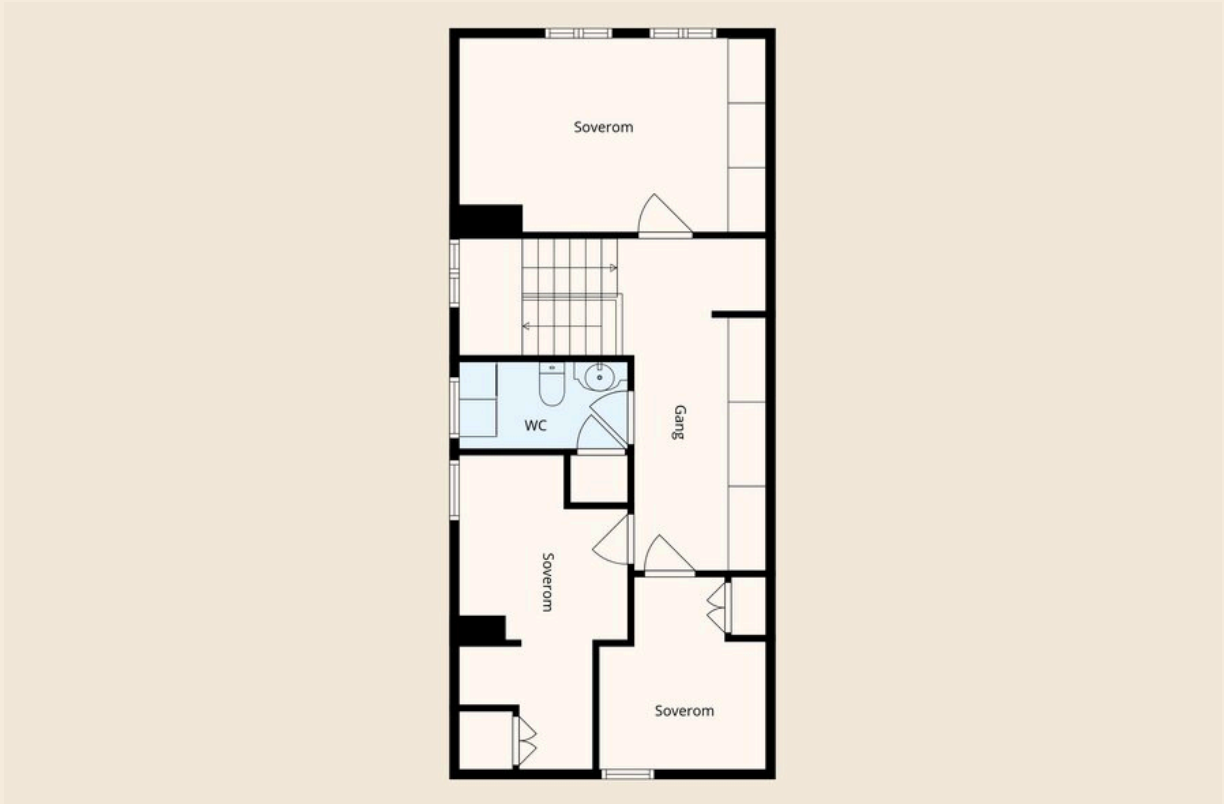


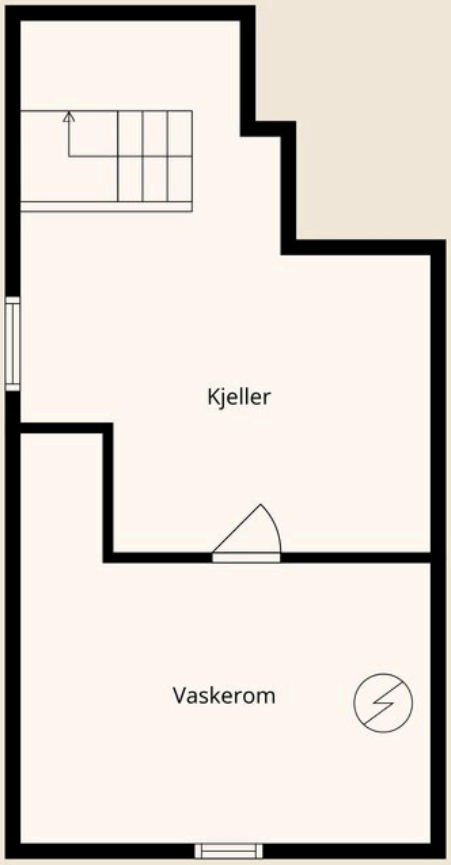


Planløsning

Hans Thornes vei 46
- Skovsalongen







FOKUS FOTO

Plantegning Laget Av Fokus Foto Med Cubicasa Teknologi. Tegningen Er Ikke Målbar.

N






























THULE


FREDNES











Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0249/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hans Thornes vei 48, 4846 ARENDAL
Gnr 24, bnr 15 (ideell andel 1/1) / Gnr 24, bnr 308 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selger
Bergljot Thorne Juel

Kjøpesum og omkostninger
13 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
347 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
348 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
368 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 248 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 268 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1858

Antall soverom
7

Arealer
BRA-i: 527 kvm
BRA-e: 156 kvm
BRA-b: 18 kvm
Totalt BRA: 701 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:

Hans Thornes vei 48 -hovedhuset
Underetasje:
BRA-i: 97 kvm. Diverse bodrom
Total BRA: 97 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 117 kvm. Stue, spisestue, kjøkken, grovkjøkken, matbod, hall, toalettrom, gang, vindfang og trapperom
BRA-b: 18 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 135 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 114 kvm. Stue, 2 soverom, anretning, bad, trapperom, gang og bod
Total BRA: 114 kvm.

Karenstua
1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. 2 stuer, kjøkken, bad og vindfang
Total BRA: 47 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 24 kvm. 2 soverom og gang
Total BRA: 24 kvm.

Hans Thornes vei 46
Underetasje:
BRA-i: 0 kvm. 2 boder
Total BRA: 0 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. 2 stuer, kjøkken, bad og gang
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 27 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Bad/vaskerom, 3 soverom og gang
Total BRA: 49 kvm.

Lysthus nord
1. etasje:
BRA-e: 12 kvm. Lysthus
Total BRA: 12 kvm.

Badehus
1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Badehus
Total BRA: 8 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 12 kvm. Garasje
Total BRA: 12 kvm.

Gjestehus
1. etasje:
BRA-e: 26 kvm. Innredet rom
Total BRA: 26 kvm.

Lysthus syd
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Lytthus
Total BRA: 5 kvm.

Garasje nr. 46
1. etasje:
BRA-e: 65 kvm. Garasje og bod
Total BRA: 65 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 28 kvm. Loft
Total BRA: 28 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Enebolig nr. 48
Innvendig takhøyde i kjelleretasjen er mellom 1,90 - 1,95 meter, enkelte bjelker er under 1,90 meter areal er målt iht. NS-3940.

Enebolig nr. 44
Innvendig takhøyde i 2. etasje er ca. 2 meter, er ikke godkjent for rom for varig opphold iht. dagens krav.

Enebolig nr. 46:
Kjeller har ikke målbart areal iht. NS-3600 grunnet liten innvendig takhøyde.
Gulv arealet i kjeller utgjør 22m².

Solforhold
Selger opplyser at det er gode solforhold som flytter seg på eiendommen.

Innhold
Hans Thornes vei 48/44:
Hovedhus:
Underetasje: Diverse bodrom
1. etasje: Stue, spisestue, kjøkken, grovkjøkken, matbod, hall, toalettrom, gang, vindfang og trapperom, samt innglasset balkong
2. etasje: Stue, 2 soverom, anretning, bad, trapperom, gang og bod

Karenstua:
1. etasje: 2 stuer, kjøkken, bad og vindfang
2. etasje: 2 soverom og gang

Lysthus nord: Lysthus
Lysthus syd: Lysthus
Badehus: Badehus
Gjestehus: Innredet rom
Garasje: Garasje

Hans Thornes vei 46:
Enebolig:
Underetasje: 2 boder
1. etasje: 2 stuer, kjøkken, bad og gang, samt terrasse
2. etasje: Bad/vaskerom, 3 soverom og gang

Garasje:
1. etasje: Garasje og bod
2. etasje: Loft

Standard
Hans Thornes vei 48/44:
Hovedhus:
Underetasje: Diverse bodrom for oppbevaring.

1. etasje:
Entré og hall
Velkommen inn til en praktisk vindfang med toalettrom. Hallen binder etasjen og etasjene sammen på en fin måte.

Stue og spisestue med herskapelig følelse.
Det er både spisestue og stue. Fra den ene stuen er det utgang til den innglasset balkong, hvor enn kan nyte landskapet på utsiden.

Kjøkken, matbod og grovkjøkken
Her er det god plass for oppbevaring.

2. etasje:

Stue
Etasjen byr på en ekstra stue.

Soverom
Her er det 2 soverom, begge med plass til seng og oppbevaring.

Anretning
Det er ett anretningsrom i forbindelse med stuen.

Bad
Dagens bad trenger renovering for nå dagens krav og standard.

Trapperom og gang som binder etasjen og etasjen sammen på en fin måte.

Bod

Praktisk bod for oppbevaring.

Karenstua:

1. etasje:

Vindfang
Velkommen inn til en hyggelig gang med plass til klær og sko.

Stuer
Det er to stuer med plass til spisegruppe, sofagruppe og TV møbler.

Kjøkken
Kjøkkeninnredningen er med slette fronter og benkeplate i laminat.

Bad
Dagens bad trenger renovering for å nå dagens standard og krav.

2. etasje:
Etasjen har 2 soverom og gang. Begge soverommene med plass til seng og oppbevaring.

Hans Thornes vei 46:
Underetasje:
Boder
Det er to praktiske boder i underetasjen.

1. etasje:
Gang
Praktisk gang med plass til klær og sko og med trapp opp til loftsetasjen.

Bad
Veggene består av malte baderomsplater og gulvet er med belegg
Rommet har innredning med servant skap, badekar og toalett av nyere dato.

2 stuer
Boligen byr på 2 stuer. Det er plass til sofagruppe, spisegruppe og TV-møbler.

Kjøkken
Lys kjøkkeninnredningen og benkeplate i laminat, innredning er i fra 2016.
Her er det godt med skap- og benkeplass.

2. etasje:
Gang
Trappeoppgang.

Bad/vaskerom
Veggene er med tapet og gulvet er med belegg
Rommet har innredning med vask, dusjkabinett, toalett og opplegg til vaskemaskin.

Soverom
etasjen har 3 soverom. All med plass til seng og oppbevaring.

Garasje:

1. etasje:
Garasje og bod
2. etasje: Loft

Parkering
Parkering på egen tomt i garasjer.
Boligen Hans Thornes vei 46: Skovsalongen har el-bil lader montert i garasje.

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger - Hans Thornes vei 48/44:
1. Hovedhuset - ny varmepumpe installert for ca 2-3 år siden.
2. Karenstua - Nytt vindu gang oppe 2021, shingel på tak 2010, nytt vindu soverom 2 etasje, nytt wc 2018, nye takrenner 2022.

Informasjon fra selger - Hans Thornes vei 46:
Total rehabilitert huset ned til skroget av tømmer og bindingsverk 1982. Påbygget gang med fliser og varmekableri gulv.
1995, ny wc nede 2019, oppusset bad 2 etasje 2012med dusjkabinett, wc og servantskap med vask 2012.
Nytt Stray kjøkken 2017, parkett lagt på gulv 1 etasje2017, downlights i stuetak 2017, byttet 13 vinduer og verandadør 20120, takstein mm 2012 på taket, lagt inn 3 fas 2018-2019, koblet til kommunalt vann og kloakk 2018-2019.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Hans Thornes vei 48/44:

Om eierskapet
Selgere Bergljot Thorne Juel
Fullmektige Hanne Thorne Juel Hagen Sissel Alice Thorne Juel for for Bergljot Thorne Juel
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 14. april 1960
Selges eiendommen på vegne av noen andre? Ja Bergljot Thorne Juel
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja, privat forsikring Polisenummer 4934149 : Forsikret i Tryg

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: 1977 , nytt bad med

isolering, støping av gulv, montering av servantskap med vask, toalett og badekar. Firma: Vår mor husker hva det het. Det lå et elektrisk firma på torget i Arendal som la varmekabler mm. Dette er 49 år siden, så ikke lett å huske det.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny peisinnsats og peis satt opp av Arendal Varmesenter 1 etasje 1984. Ny peisovn kjøkken 1 etasje 2012. Ny peisovn satt inn stue 2 etasje 2004. Store taket skiftet sviller og takstein på dugnad med egenhjelp/ familie og venner som er snekkerkyndige. Leide stilas og malte ene husveggen samtidig på dugnad.
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei Eventuell kommentar: Men Centrum VVS og Eigil Bringsverd har vært inne i bildet ved vedlikehold av pumpen fra brønn, og senere omlegging til kommunalt vann.
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: Centrum Electro og Centrum VVS, Egil Bringsverd AS ved vedlikehold av pumpen fra brønn og omlegging til kommunalt vann i 2019
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja Beskriv: Pumpekum for kloakk med panel montert 2019. Ettersees x 1 i året etter avtale med firma og kommunen.

Feil og mangler
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? Ja Beskriv: Det har for 2 år siden vært lekkasje over veranda ytterst mot vinduer. Ble utbedret, men oppdaget for kort tid siden ved regnvær at det er kommet lekkasje igjen på samme sted.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja Beskriv: Setningsskader i taket på største soverom 2 etasje. Har vært der uforandret i 60 år.
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: Muselorter har vært observert i 1 etasje. Tatt noen mus i fella i stuen nede.
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Nei Eventuell kommentar: Ny varmepumpe installert 2022.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja Oppgi type rapport og årstall: Branntilløp i kjøkkenovn for 14 år siden . Ny peisovn ble satt inn.
24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Ja Beskriv: Huset er av historisk verdi. Ble tatt prøver av malingen på ytterveggene for å finne orginal fargene. Huset er ikke vernet.

Hans Thornes vei 46:

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 8. april 1982
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja Nei Har du kjennskap til eiendommen? Ja Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja, privat forsikring Polisenummer 91661439 : Forsikret i Gjensidige

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: Rørlegger Egil Bringsverd VVS, Arendal Skiftet wc nede. Og senere ca 2013 badet 2 etasje ny dusj, wc og servantskap med vask. Elektriker : Richard Andersen AS
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei Eventuell kommentar: Det var lekkasje fra armaturet i dusjen i veggen. Rørlegger fikset lekkasjen, det ble revet vegg/tak med fuktskade, tørket i uker og bygget opp igjen gjennom forsikringen Tryg . 2012 tror vi det var. e
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei Eventuell kommentar: Det bør være dokumentasjon på reparasjon av badet, vi leter etter betalt faktura.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Største delen av taket er skiftet helt ned til treverket som taksteinene hviler på. Og nye takstein. Jobben ble gjort på dugnad med oss som ufaglært og venn og familie som er faglært snekker i 2013.
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Centrum VVS , Arendal. 2002. Drenert , gravet grøft på langsiden av huset mot garasjen og i bakkant, gravet grøft gjennom hagen, lagt ned dobble dreneringsrør gjennom hagen og helt ned til Longum vannet. Alle takrenner untatt to i front av huset ble koblet til drenerings rørene . Dette ble gjort fordi det kom vann inn i kjelleren etter sprengninger og endring i grunnen ved etablering av Longum Park. Kjelleren har alltid vært tørr før dette. Det ble montert elektrisk vannpumpe med flottør i brønn på gårdsplassen som trekker vann ved mye vann i terrenget. Ny pumpe ble satt inn for ca 5 år siden av firma Egil Bringsverd. Vannalarm fra Sector Alarm er knyttet til kjeller.
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: I forbindelse med at vi renoverte

badet oppe la vi inn downlights i taket i stuen, og senere i 2017 la inn nytt kjøkken. 3 fas lagt inn i forbindelse med kloakkpumpe. 2019. Firmaet er : Richard Andersen Rørlegger: Eigil Bringsverd AS
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja Når ble kontrollen utført? Det husker jeg ikke, men det var etter 2004.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Centrum Elektro , Arendal . Elbil lader montert i garasje til sikringsboks der. 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: Centrum VVS og Eigil Bringsverd VVS, Arendal
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: Centrum VVS og Eigil Bringsverd VVS, Arendal
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, både faglært og ufaglært Var tiltaket søknadspliktig? Ja Har arbeidet blitt godkjent? Ja Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Min eks mann Arne Fossen som er tømrer og som jeg da var gift med. Han totalrenoverte huset i 1982 ned til tømmerskrog og bindingsverk. Noen gulvbjelker ble erstattet, huset ble isolert med den gang gjeldene Glava tykkelse kledd utvendig og innvendig med bad x 2 og kjøkken. To nye Leca piper ble satt opp. Kjeller ble utvidet med graving og ny nedgang etter Husbankens standard ble montert. I 1995 ble yttergang bygget på. I forbindelse med nye E18 i 2019 fikk vi ved Nye Veier AS skiftet vinduer . Ny verandadør også. Pr idag er det kun 2 vinduer på kjøkkenet som er fra 1982 og yttergangen 2 vinduer fra 1995, resten av vinduene er fra 2019. Garasjen er ført opp av Arne Fossen i 1988.
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja Beskriv: Kommunalt vann. Koblet til Xylem kloakkpumpe installert i 2018/ 2019 i regi av Nye Veier AS i forbindelse med bygging av nye E18. Kummen blir tilsett etter avtale x 1 pr år. Koblet til boks i kjelleren.
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? Nei Eventuell kommentar: Varmepumpe installert 2022 med en utedel og 2 innedeler
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Centrum Elektro la opp 7 lys stolper langs veien til sikringsskapet i garasjen.
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Nei Eventuell kommentar: Aldri utført.

Feil og mangler 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja Beskriv: Ingen mangler eller feil på badet nede. Badet oppe hadde en lekkasje ved armaturet som førte til riving av vegg i bad og gang der rørene var. Vet ikke om soppskader eller sprekker. Er nøye med lufting på bad oppe etter dusj.
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: Pipene og ildsteder fungerer fint.
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja Beskriv: Drenering er et problem ettersom huset er satt på fjell i bakkant og ikke har store muligheter til drenering med rør, skjønt det er grunt gravet ned dreneringsrør mot fjellet. Men ettersom vi har fått montert drenerings pumpe, lagt takrenner i rør, har avfukter i kjelleren og vann alarm knyttet til Sector Alarm, så har vi gjort det som etter mitt skjønn er mulig å gjøre. Vi har ikke sett sopp eller mugg skader i kjelleren. Men vi har hatt vanninntrengning flere ganger siden 1982 før pumpen ble installert, og ved strømbrudd der pumpen ikke har gått.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? Ja Beskriv: Vi ser at det mangler noen takstein på garasjetaket. Men har ikke observert lekkasje .
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Nei Eventuell kommentar: Ikke observert feil med det elektriske anlegget.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Nei Eventuell kommentar: Ikke sett noe til det. Deler an grunnmuren er jo ikke så gammelt som husets opprinnelse, men fra 1982.
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja Beskriv: Rørskade på badet oppe , se tidligere forklaring. Rørskade på kjøkken som ble oppdaget da nytt kjøkken skulle inn i 2017. Noe som fikk oss til også å legge ny parkett på gulvene nede.
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: Mus i kjeller. Mus i kjøkken søppelskap etter montering av nytt kjøkken i 2017. Etter tetting ved rør er ikke mus sett.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja Oppgi type rapport og årstall: Skade rapport fra Tryg ved vannskade. Og Gjensidige ved vannskade. Ny tilstands rapport ved takstmann oktober 2026
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? Takst rapport ang banklån i DNB ved bygging av hytte der huset ble satt som pant 2015.
26. Vet du om det er påbud/?heftelser/?krav/?manglende tillatelser ved eiendommen? Ja Beskriv: Noen begrensninger på utvendig bør sjekkes med fylkesantikvar. Huset er ikke fredet og heller ikke frede -verdig.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja Beskriv: Innhenting utenom det tidligere nevnte om vanninntrengning i kjeller.
31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Nei Eventuell kommentar: Ikke nedgravd oljetank.

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:

Hans Thornes vei 48:/44:

Byggemåte

Hovedhus:
Byggeår: 1858.
Boligen er fundamentert på grunnmur av naturstein med innslag av teglstein, pusset utvendig og innvendig. Utbygget mot nord står delvis på fjell, og under den innglassede balkongen er grunnmuren i betong. Kjelleren har yttervegger i naturstein med noe teglstein og innervegger hovedsakelig i teglstein. Gulvet er av betong, teglstein og stedvis fyllmasse, og himlingen er kledd med panel. Under den innglassede balkongen er det en krypkjeller med betongvegger og gulv av fyllmasse. Etasjeskillerne er trebjelkelag. Ytterveggene har stående bordkledning fra byggeåret, stedvis med dekorative trearbeider i sveitserstil. Taket er tekket med betongtakstein, delvis fra 2016 og ellers fra 2006, på undertak av bord og sutaksplater, og beslagene er i plastbelagt stål. Vinduene er i tre fra byggeåret, hovedsakelig med koblede glass, noen med enkeltglass og ett vindu på badet med isolerglass fra 1976. Grunnmursvinduene er i støpejern med enkeltglass, og ytterdørene er i tre fra byggeåret. Den innglassede balkongen mot sør har heltre gulv, panel på vegger og himling, stående og liggende utvendig kledning, tak tekket med betongtakstein og vinduer og dør i tre med enkeltglass.
Rapporten oppgir ikke byggeår, og den beskriver verken bærekonstruksjonen i ytterveggene eller takkonstruksjonen for nr. 48.

Karenstuen:
Byggeår 1700- tallet.
Boligen er fundamentert på grunnmur av naturstein, betong og Leca, og deler av grunnmuren står på fjell. Under boligen er det to krypkjellere med gulv av betong og fyllmasse, og den søndre er isolert på undersiden av etasjeskilleren. Etasjeskillerne er trebjelkelag. Ytterveggene har stående bordkledning fra byggeåret. Taket er et saltak med sperrer og åser, isolert mellom sperrene, og er tekket med shingel fra ca. 2013 (ifølge opplysninger gitt på befaringen). Vinduene er i tre fra byggeåret med koblede glass, noen av nyere dato med isolerglass. Ytterdøren er i tre fra byggeåret, og pipen er murt i teglstein

Lysthus nord:
Byggeår: 1858.
Grunnmur: Grunnmuren er i naturstein
Gulvet er i tre.

Yttervegger: Konstruksjonen består av stående bord med uten på liggende bindingsverk.

Takkonstruksjon: Saltak med sperrekonstruksjon.

Taktekking: Taket er tekket med takstein. Undertak er med bord.

Port, vinduer og dører: Vinduer og dører er i tre.

Bygningen er falleferdig, har betydelige skader på konstruksjoner og overflater og har behov for omfattende rehabilitering.
Bygningen anses å ha kun kulturhistorisk verdi.

Lysthus syd:
Byggeår: 2006.
Grunnmur: Fundamenter av betongstein, enkelte har setninger. Gulvet er i tre.

Yttervegger: Konstruksjonen består av liggende plank som danner kledningen utvendig. Vegg med åpningsvindu har råteskader grunnet vindu leder vann ned på konstruksjonen.

Takkonstruksjon: Taket er med sperrer.

Taktekking: Taket er tekket med shingel. Undertak er med bord.

Port, vinduer og dører: Terrassedør og vinduer i tre, har behov for noe vedlikehold mht. maling. Terrassedør kan ikke lukkes, skylles skjevheter i bygget grunnet noe setninger i enkelte fundamenter. Vinduer er i tre med enkelt glass enkelte har stedvis råte i karm.

Bygget er generelt i normal stand iht. alder, har behov for vedlikehold og noe utbedringer.

Badehus:
Byggeår: 1858.
Grunnmur: Bygget er fundamentert delvis på stein og

noen betongsøyler.
Fundamentene har setningsskader og skjevheter.
Det må påregnes behov for forsterkning av fundamenteringen. Gulvet er i tre

Yttervegger: Konstruksjonen består av bindingsverk.
Ytterveggene er i tre med stående panel. Flere kledningsbord har råte i bunnen og kledning har behov for vedlikehold.

Takkonstruksjon: Taket er type saltak med sperrekonstruksjon.

Taktekking: Taket er tekket med stålplater og undertak er med bord. Stålplater har rust og har passert sin levetid.

Port, vinduer og dører: Ytterdører i tre fra byggeår en er ikke mulig å åpne, dører har elde og oppsprekking og stedvis råte.

Vinduer er i tre med enkelt glass.

Bygningen har generelt normal elde og slitasje sett i forhold til alder.
Bygningen har skjevheter og vedlikeholdsbehov, hvor utbedring av fundamentering og taktekking bør prioriteres.

Gjestehus:
Byggeår: 1858.
Grunnmur: Grunnmuren er i betong.
Gulvet er i tre med underliggende kryprom uten tilgang.

Terreng:
På nordsiden har fjell lite avstand fra yttervegg som medfører økt fuktpåkjenning.

Yttervegger: Konstruksjonen består av bindingsverk.
Ytterveggene er i tre med stående panel.

Takkonstruksjon: Taket er type saltak med plassbygget takstoler og åser.

Taktekking: Taket er tekket med teglstein. Undertak er med bord og papp.

Port, vinduer og dører: Vinduer og dører er i tre

Bygningen har betydelige skader på takkonstruksjonen.
Den midterste takstolen har råtnet helt av ved vegg opplegget og hviler nå delvis på brannmuren og midlertidig opp stempling.
Bygget må anses som restaureringsobjekt.

Bygningen er omtalt som gjestehus på bakgrunn av tidligere bruk.
Bygningen er et renoveringsobjekt og benyttes i dag ikke til varig opphold.

Garasje:
Byggeår: 1978.

Grunnmur: Bygget er oppført på enkelt betongfundamenter.
Gulvet er med fyllmasse.

Yttervegger:
Konstruksjonen består av bindingsverk, har stedvis råte i bunn av vegg.
Ytterveggene er i tre med stående panel og noe finerplater.
Kledning har råte i bunn av flere kledningsbord.

Takkonstruksjon: Taket er med sperrer.

Taktekking: Taket er tekket med stålplater. Stålplater har rust og har passert sin levetid.

Port, vinduer og dører:
Slagporter i tre, har behov for vedlikehold.

Bygningen bærer preg av mangelfullt vedlikehold og har behov for utbedringer på flere bygningsdeler.

Hans Thornes vei 48 og 44,4846Arendal
Enebolig nr. 48
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
A.3.21.3 Grunnmur,TG 2
Grunnmur består av natursteinsmur og noe teglstein, grunnmur under innglasset balkong er i betong.
Murer har generelt vanlig elde mht. alder og er hovedsakelig pusset utvendig og innvendig.
Grunnmur for utbygg mot nord står stedvis på fjell.
Puss har flere riss og sprekker, enkelte området er puss løsnet, hovedsakelig innvendig i kjeller.

Årsak:
Naturlige bevegelser i grunnen over tid og normal aldringsprosess.

Konsekvens:
Sprekker og løs puss kan medføre fukt inn i mur og videreutvikles dersom vedlikehold uteblir.

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering,TG 2
Ingen fuktsikring utført utvendig på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.
Forholdene i kjeller indikerer at utvendig drenering og fuktsikring er mangelfull.
Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller.

Årsak:
Aldrende drenering og mangelfull utvendig fuktsikring av grunnmur mot terreng.

Konsekvens:
Forhøyet fukt i mur mot terreng kan føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, og risiko for muggsoppvekst og redusert inneklima.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
A.3.22.3 Terrengforhold,TG 2
Tomten skråner mot sydvest.
Terrenget rund boligen er relativt flatt.
Terreng mangler fall ut fra grunnmur iht. NS-3600.

Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens:
Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmuren øker risikoen for fuktbelastning mot mur og underliggende konstruksjoner.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng
A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom,TG 3
Innglasset balkong på sydsiden.
Innvendig er gulv utført med heltre, vegger og himling er med panel.
Vinduer og dør er i tre fra byggeår med enkelt glass.
Tak er tekket med betongtakstein.
Utvendig vegger er med stående og liggende kledning, har generelt normal elde og slitasje iht. alder.
Vinduer har behov for vedlikehold/restaurering, enkelte glassruter er knekt og det er en pågående lekkasje i taket.
Kledning har behov for vedlikehold mht. maling.

Årsak:
Alder, manglende vedlikehold og pågående lekkasje.

Konsekvens:
Pågående lekkasje fører til fuktbelastning og risiko for følgeskader på treverk og øvrige konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:
Videre undersøkelser må utføres for å fastslå lekkasjens årsak og omfang. Nødvendige utbedringer må utføres på bakgrunn av undersøkelsene.

Estimert kostnad: 35 000 kr

Kommentar til estimert kostnad: Kostnadsestimat gjelder kun videre undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av lekkasjen. Kostnader til utbedring er ikke inkludert.

Yttervegg
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning,TG 2
Ytterveggene har stående bordkledning, stedvis med utenpåliggende dekorative trearbeider i sveitserstil.
Kledning er i fra byggeår og framstår generert med normal aldersrelatert slitasje.

Kledning har generelt behov for vedlikehold mht. maling, vedlikeholdsbehovet variere noe fra fasade til fasade.
Sydveggen har stedvis råte i vasshelle i bunn av kledning.
Nordveggen og utbygg på nordveggen har råte flere steder i kledning, vassheller og hjørnebord, råteskadene er hovedsakelig på utbygg.
Kledning er ikke lektet ut.

Årsak:
Kledning er ikke lektet ut. Langvarig fuktpåvirkning over tid og manglende vedlikehold.

Konsekvens:
Manglende vedlikehold og nedbrutt overflatebehandling medfører redusert beskyttelse av kledningen.
Råteskadene reduserer kledningens funksjon og levetid, og lokal utskifting må påregnes. Manglende luftespalte bak kledning reduserer uttørking og øker risikoen for fuktopphopning.

Vinduer og ytterdører
A.3.17.3 Vinduer,TG 2
Vinduer i tre fra byggeår med koblet glass, enkelte vinduer er med enkeltglass og et vindu på bad er med isolerglass i fra 1976.
I grunnmur er vinduer av støpejern med enkelt glass.
Vinduer har generelt elde og slitasje iht. alder.
Isolerglass har en alder som medfører usikker fremtidig framtid iht. NS-3600.
Vinduer har behov for vedlikehold/restaurering, enkelte glassruter er sprekt.

Årsak:
Alder og manglede vedlikehold.

Konsekvens:
Alder på isolerglass medfører økt risiko for punktering av glass, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting på sikt. Manglende vedlikehold medfører økt risiko for fukt/råteskader og redusert levetid på vinduene.

A.3.17.3 Ytterdører,TG 2
Ytterdører er i tre fra byggeår, har generelt elde og slitasje iht. alder.
Dører har behov for vedlikehold/restaurering, kjellerdør har noe råte i bunn av dør.

Årsak:
Alder, fuktpåkjenning over tid og manglende vedlikehold.

Konsekvens:
Råte medfører svekket funksjon, redusert forventet levetid og en forhøyet risiko for videre nedbrytning.
Manglende vedlikehold medfører økt risiko for fukt/råteskader og redusert levetid.

Yttertak
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking),TG 2
Taktekking er med betongtakstein, undertak er med bord og sutaksplater.
Deler av tekking er i fra 2016 hovedsakelig mot sydøst, resterende er i fra 2006.

Det ble på øverloft observert mangelfull tekking rundt pipe, undertak av sutak er synlig og mangler tett tilslutning mot pipe.
Alder på tekking i fra 2006 medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS-3600.
Tekking mot nord har stedvis mose og i gradrenne er enkelte taksten knekt og mangler.
Ved vindski mot øst på utbygg mot nord er det en knekt takstein som har medført skade i undertak og råte i gesimsbord, deler av vindskibjelke og muligens stikkbjelke den hviler på.

Årsak:
Mangelfull tetting ved pipe, alder og lokale skader på flere takstein. Knekt takstein har medført fuktbelastning over tid og råteskade i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Mangelfull vedlikehold.

Konsekvens:
Skader og mangler ved taktekking og undertak medfører redusert tetthet og risiko for videre fuktinntrenging og utvikling av råteskader i underliggende og tilstøtende trekonstruksjoner. Eldre tekking og undertak har i tillegg usikker fremtidig funksjon som følge av alder. Mose på betongtakstein fører til økt fuktbelastning og redusert uttørking, noe som over tid kan gi økt slitasje, redusert levetid og økt risiko for frostsprengning.

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak,TG 2
Beslag er i plastbelagt stål.

Gradrenner har stedvis noe flassing og pipebeslag har noe rust.
Pipebeslag er manglefull tilpasset ned mot takstein på sydsiden.

Årsak:
Alder og utførelse

Konsekvens:
Nedbrutt overflate på beslag kan fører til redusert levetid og svekket estetisk kvalitet. Mangelfull tilpasning på pipebeslag gir økt risiko for vanninntrengning og snøinndriv i overgangen mellom pipebeslaget og taktekkingen, noe som kan medføre fuktskader i undertaket eller takkonstruksjonen.

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)
A.2.5.3 Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging),TG 2
Kjeller har yttervegger i naturstein med noe teglstein, innervegger er hovedsakelig i teglstein.
Overflater på murene er pusset og malt.
Gulvet er med betong, teglstein og stedvis fyllmasse.
Himling er med panel.
Kjeller er stedvis begrenset inspisert grunnet lagrede gjenstander og en del organisk materiell.
Lagring av organisk materiale i en fuktig kjeller bør unngås på grunn av risiko for fuktskader og biologisk vekst.
Det anbefales å fjerne organisk materiale og gjennomføre nærmere undersøkelser av kjeller.

Det er observert synlig vanninnsig på fjell under trapp mot nord, kjeller er fuktig og forhøyede fuktnivåer målt i nedre del av yttervegger, gulv og panel i himling.
Innvendig puss på vegger har flere riss/sprekker, malingen flasser, og stedvis har puss løsnet.

Årsak:
Forholdet vurderes å være relatert til terrengforhold, aldrende drenering og mangelfull fuktsikring av grunnmur utvendig mot terreng.

Konsekvens:
Forhøyet fuktnivå i mur mot terreng kan føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, med påfølgende risiko for muggsoppvekst og redusert inneklima.

Krypkjeller
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon,TG 2
Krypkjeller kun etablert under innglasset balkong mot syd, tilgang via luke i mur.
Gulv er med fyllmasse, vegger er i betong, enkelte ventiler er etablert i mur.
Innvendig høyde er ca. 0,9m
Steintrapp utvendig er synlig i krypkjeller, er ikke tett og medfører vanninnsig i krypkjeller ved nedbør.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens:
Vanninnsig medfører økt fuktbelastning i krypkjeller.

Våtrom (bad og vaskerom), 2. etasje
Samlet vurdering av rommet.,TG 3
Rommet må renoveres for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav.
Det gis en samlet TG 3 for rommet iht. NS-3600.

Årsak:
Alder, manglende ventilasjon og støpejernsluk.

Konsekvens:
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

Tiltak:
Rommet har passert sin tekniske levetid og er modent for oppgradering.

Estimert kostnad: 250 000 kr

Kommentar til estimert kostnad: Estimatet gjelder etablering av ny sluk, nytt gulvbelegg, baderomsplater på veggene og nytt sanitærutstyr.

Toalettrom, 1. etasje
A.2.3.3 Ventilasjon,TG 2
Ventil montert i vegg, ingen luftespalte i dør.
Skal være mekanisk avtrekk iht. NS-3600.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens:
Manglende mekanisk avtrekk og luftespalte kan gi redusert ventilasjon og mangelfull luftutskifting i våtrommet. Dette kan føre til økt fuktbelastning, lengre uttørkingstid og økt risiko for kondens og fuktskader.

Kjøkken, 1. etasje
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt,TG 3
Ingen kjøkkenventilator montert.

Årsak:
Manglende montering

Konsekvens:
Matos på kjøkkenet.

Tiltak:
Montere kjøkkenventilator iht. NS-3600.

Estimert kostnad: 20 000 kr

Kommentar til estimert kostnad: Estimatet gjelder montering av kjøkkenventilator.

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller,TG 2
Etasjeskillere består av trebjelkelag.

Skjevheter er kontrollert med laser i to rom per. etasje. Totalt avvik er målt ved hver vegg og midt på gulvet, og lokalt avvik er målt innenfor 2 meter. Målingene er utført punktvis.

Rommene som er kontrollert i 1. etasje er stue og hall.
Stue: Totalt avvik 63mm, lokalt avvik 28mm.
Hall: Totalt avvik 26mm, lokalt avvik 12mm.

Rommene som er kontrollert i 2. etasje er soverom og stue.
Soverom: Totalt avvik 30mm, lokalt avvik 18mm.
Stue: Totalt avvik 77mm, lokalt avvik 53mm.

Gulver har stedvis noe svikt og knirk.

I krypkjeller under innglasset balkong er det registrert eldre råteskader i boligens bjelkelag.
Samme område i kjeller er det stedvis råteskader i takpanelen.
Gulvbjelkene til den innglassede balkongen er montert ved siden av de skadede bjelkene som forsterkning.
Grunn til råteskadene er ukjent.

Årsak:
Skjevhetene og svikt vurderes i sammenheng med bygningens alder og trebjelkelagenes utførelse.

Konsekvens:
Skjevheter i gulvene har primært estetisk og praktisk betydning. De påvirker ikke konstruksjonens sikkerhet eller funksjon.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
A.2.13.1 Vannledninger,TG 2
Vannrør er i kobber.
Stoppekran er montert i kjeller, er ikke funksjonstestet.

Årsak:
Alder på rør medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann),TG 2
Avløpsrør er i plast og støpejern.

Årsak:
Alder på rør medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Konsekvens:
Økt risiko for funksjonssvikt, tilstopping/lekkasjer, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

A.2.13.3 Varmtvannsbereder,TG 2
VVS bereder à 2016 modell, 200 liter, montert i kjeller.

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanken.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens:
Manglende avløp kan medføre fuktskader på omkringliggende bygningsdeler ved en eventuell utblåsning eller drypp fra sikkerhetsventilen. Det innebærer økt risiko for både følgeskader og skjult fuktutvikling dersom lekkasjevann ikke ledes kontrollert bort.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter,TG 2
Årsak:
Spor etter mus og borebille observert.

Konsekvens:
Tilstedeværelse av skadedyr kan føre til hygieniske forhold, luktproblemer og skade på isolasjon og bygningsmaterialer. Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga.

dette er et eget fagområde.

Enebolig nr. 44
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
A.3.21.3 Grunnmur,TG 2
Grunnmur består av naturstein, betong og Leca, har generelt vanlig elde mht. alder.
Deler av grunnmur står på fjell.
Enkelte riss/sprekker observert i grunnmur utvendig.

Årsak:
Naturlige bevegelser i grunnen over tid og normal aldringsprosess.

Konsekvens:
Riss/sprekker kan medføre fukt inn i mur og videreutvikles dersom vedlikehold uteblir.

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering,TG 2
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.
Fuktige forhold i krypkjellere tilsier mangelfull fuktsikring og drenering.

Årsak:
Aldrende drenering og mangelfull utvendig fuktsikring av grunnmur mot terreng.

Konsekvens:
Forhøyet fukt i mur mot terreng kan føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, og risiko for muggsoppvekst og redusert inneklima.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
A.3.22.3 Terrengforhold,TG 3
Tomten skråner mot sydvest.
Terrenget rundt boligen er relativt flatt, mangler fall ut fra grunnmur.
På vestsiden skråner fjell og terreng i mot bygget.

Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens:
Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmuren øker risikoen for fuktbelastning mot mur og underliggende konstruksjoner.
Forholdet medfører risiko for vedvarende fuktbelastning og fuktskader i krypkjelleren og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales videre undersøkelser av grunnentreprenør for vurdering av mulige tiltak for å bedre terrengforholdet.

Estimert kostnad: 25 000 kr

Kommentar til estimert kostnad: Estimater gjelder kun for videre undersøkelser.

Yttervegg
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning,TG 2
Ytterveggene har stående bordkledning.
Kledning er i fra byggeår, har generelt elde og slitasje iht. alder.

Kledning har behov for vedlikehold mht. maling og utbedringer, kledning bærer preg av manglende vedlikehold.
Råte observert stedvis på flere fasader og kledning er ikke lektet ut.

Årsak:
Alder, utførelse og manglende vedlikehold.

Konsekvens:
Manglende vedlikehold og nedbrutt overflatebehandling medfører redusert beskyttelse av kledningen.
Råteskadene reduserer kledningens funksjon og levetid, og lokal utskifting må påregnes. Manglende luftespalte bak kledning reduserer uttørking og øker risikoen for fuktopphopning.

Vinduer og ytterdører
A.3.17.3 Vinduer,TG 2
Vinduer i tre fra byggeår med koblet glass, enkelte vinduer er av nyere dato med isolerglass.
Vinduer har generelt elde og slitasje iht. alder.
Isolerglass har en alder som medfører usikker fremtidig framtid iht. NS-3600.
Vinduer har behov for vedlikehold/restaurering, et vindu mot vest har sprekt glass.

Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens:
Manglende vedlikehold medfører økt risiko for fukt/råteskader og redusert levetid på vinduene.

A.3.17.3 Ytterdører,TG 2
Ytterdør er i tre fra byggeår, har generelt elde og slitasje iht. alder.
Dører har behov for vedlikehold/restaurering, har stedvis noe råte.

Årsak:
Alder, fuktpåkjenning over tid og manglende vedlikehold.

Konsekvens:
Råte medfører svekket funksjon, redusert forventet levetid og en forhøyet risiko for videre nedbrytning.
Manglende vedlikehold medfører økt risiko for fukt/råteskader og redusert levetid.

Yttertak
A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon,TG 2
Boligen har saltak med sperrekonstruksjon og åser.

Konstruksjonen er kledd inne, kun deler av sperrer er synlige innvendig.
Enkelte sperrer ser ut til og være ombygget på et tidspunkt.
Det er isolert i mellom sperrene utlufting av takkonstruksjonen er ukjent.

Årsak:
Tidligere endringer i takkonstruksjonen. Omfang og utførelse kan ikke fastslås ved visuell kontroll på grunn av innkledde konstruksjoner.

Konsekvens:
Konsekvensen er usikkerhet knyttet til konstruksjonens utførelse og lufting, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader.

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking),TG 2
Tekking er med shingel er i følge tilstedeværende i fra ca. 2013.

Tekking har noe mose hovedsakelig side vest og vindskier og vannbord har behov for vedlikehold.
Enkelte vindskier har stedvis råte.

Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens:
Mose på tekking fører til økt fuktbelastning og redusert uttørking, noe som over tid kan gi økt slitasje og redusert levetid. Manglende vedlikehold og nedbrutt overflatebehandling medfører redusert beskyttelse av vindskier og vannbord. Råteskadene reduserer trevirkets funksjon og levetid, og lokal utskifting må påregnes.

Krypkjeller
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon,TG 2
Grunnmurer består av natursteinsmur og leca, en del av kryprom er tilgjengelig via luke i gulvet, den andre delen er tilgjengelig via luke i grunnmur.
Gulv er med betong og fyllmasse, noe synlig fjell mot sydvest og innvendig takhøyde varierer mellom ca. 40 - 150cm.
Begge krypkjellere er fuktige, synlig vanninnsig i sydlig del.
Forhøyede fuktnivåer målt i gulvbjelker, nedre del av grunnmur og gulv.
Krypkjeller mot syd er isolert på undersiden av etasjeskille, isolasjon er manglefull innfestet og har delvis løsnet.

Årsak:
Utførelse, terrengforhold og mangelfull utvendig drenering og fuktsikring av grunnmur.

Konsekvens:
Forholdene gir risiko for videre fuktbelastning og utvikling av skader i trekonstruksjonene.

Våtrom (bad og vaskerom), 1. etasje
Samlet vurdering av bad,TG 3
Rommet må renoveres for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav.
Det gis en samlet TG 3 for rommet.

Årsak:
Alder og påvist fukt i konstruksjonen i dusj.

Konsekvens:
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Rommet er modent for oppgradering.

Estimert kostnad: 120 000 kr

Kommentar til estimert kostnad: Estimatet gjelder nytt belegg på gulv/vegger og montering av nytt sanitærutstyr.

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller,TG 2
Etasjeskillere består av trebjelkelag.

Skjevheter er kontrollert med laser i to rom per. etasje. Totalt avvik er målt ved hver vegg og midt på gulvet, og lokalt avvik er målt innenfor 2 meter. Målingene er utført punktvis.

Rommene som er kontrollert i 1. etasje er stue og kjøkken.
Stue: Totalt avvik 29mm, lokalt avvik 16mm.
Kjøkken: Totalt avvik 19mm, lokalt avvik 12mm.

Rommene som er kontrollert i 2. etasje er soverom og gang.
Soverom: Totalt avvik 46mm, lokalt avvik 23mm.
Gang: Totalt avvik 14mm, lokalt avvik 14mm.
Gulver stedvis noe svikt og knirk.

Årsak:
Skjevhetene og svikt vurderes i sammenheng med bygningens alder og trebjelkelagenes utførelse.

Konsekvens:
Skjevheter i gulvene har primært estetisk og praktisk betydning. De påvirker ikke konstruksjonens sikkerhet eller funksjon.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen,TG 2
Pipe er i teglstein, det er lite avstand til brennbart materiell i etasjeskille og er kledd inne i stue mot syd.
En horisontal sprekk er observert innvendig i 2 etasje.

Årsak:
Alder og utførelse.

Konsekvens:
Pipe må kontrolleres av fagkyndig før bruk, kan medføre fyringsforbud.
Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

A.2.13.1 Vannledninger,TG 2
Vannrør er i kobber.
Stoppekran er montert i kjøkkenskap, er ikke funksjonstestet.
Alder på rør medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Årsak:
Alder

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann),TG 2
Avløpsrør er i plast.

Alder på rør medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Årsak:
Alder

Konsekvens:
Økt risiko for funksjonssvikt, tilstopping/lekkasjer, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

A.2.13.3 Varmtvannsbereder,TG 2
VVS bereder à 2005 modell, 120 liter montert i krypkjeller.

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanken.

Årsak:
Utførelse og alder

Konsekvens:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Manglende avløp kan medføre fuktskader på omkringliggende bygningsdeler ved en eventuell utblåsning eller drypp fra sikkerhetsventilen. Det innebærer økt risiko for både følgeskader og skjult fuktutvikling dersom lekkasjevann ikke ledes kontrollert bort.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter,TG 2
Årsak:
Påviste inntreksveier for gnagere har gitt mulighet for mus i konstruksjonene. Spor etter borebille og husbukk viser tidligere aktivitet av treødeleggende insekter.

Konsekvens:
Angrep av treødeleggende insekter kan over tid medføre svekkelse av trevirket og redusert bæreevne i konstruksjonene. Tilstedeværelse av skadedyr kan føre til hygieniske forhold, luktproblemer og skade på isolasjon og bygningsmaterialer. Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold, Lysthus nord
Lysthus nord,TG 3

Grunnmur: Grunnmuren er i naturstein Gulvet er i tre.

Yttervegger: Konstruksjonen består av stående bord med uten på liggende bindingsverk.

Takkonstruksjon: Saltak med sperrekonstruksjon.

Taktekking:
Taket er tekket med takstein.
Undertak er med bord.

Port, vinduer og dører: Vinduer og dører er i tre.

Bygningen er falleferdig, har betydelige skader på konstruksjoner og overflater og har behov for omfattende rehabilitering.
Bygningen anses å ha kun kulturhistorisk verdi.

Årsak:
TG3 er gitt iht. NS 3600 på bakgrunn av bygningens omfattende forfall.

Konsekvens:
Bygningen vil rase sammen på sikt.

Tiltak:
Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare muligheten for rehabilitering av bygningen.

Estimert kostnad: 30 000 kr

Kommentar til estimert kostnad: Kostnadsestimatet omfatter kun ytterligere undersøkelser.

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold, Badehus
Badehus,TG 2

Grunnmur:
Bygget er fundamentert delvis på stein og noen betongsøyler.
Fundamentene har setningsskader og skjevheter.
Det må påregnes behov for forsterkning av fundamenteringen.
Gulvet er i tre

Yttervegger:
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Ytterveggene er i tre med stående panel.
Flere kledningsbord har råte i bunnen og kledning har behov for vedlikehold.

Takkonstruksjon:
Taket er type saltak med sperrekonstruksjon.

Taktekking:
Taket er tekket med stålplater og undertak er med bord.
Stålplater har rust og har passert sin levetid.

Port, vinduer og dører:
Ytterdører i tre fra byggeår en er ikke mulig å åpne, dører har elde og oppsprekking og stedvis råte.

Vinduer er i tre med enkelt glass.

Bygningen har generelt normal elde og slitasje sett i forhold til alder.
Bygningen har skjevheter og vedlikeholdsbehov, hvor utbedring av fundamentering og taktekking bør prioriteres.

Årsak:

TG2 er gitt iht. NS 3600 på bakgrunn av bygningens tilstand.

Konsekvens:

Uten vedlikehold og utbedringer vil bygget forfalle ytterligere.

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold, Garasje
Garasje,TG 2

Grunnmur:
Bygget er oppført på enkelt betongfundamenter.
Gulvet er med fyllmasse.

Yttervegger:
Konstruksjonen består av bindingsverk, har stedvis råte i bunn av vegg.
Ytterveggene er i tre med stående panel og noe finerplater.
Kledning har råte i bunn av flere kledningsbord.

Takkonstruksjon:
Taket er med sperrer.

Taktekking:
Taket er tekket med stålplater.
Stålplater har rust og har passert sin levetid.

Port, vinduer og dører:
Slagporter i tre, har behov for vedlikehold.

Bygningen bærer preg av mangelfullt vedlikehold og har behov for utbedringer på flere bygningsdeler.

Årsak:
TG2 er gitt iht. NS 3600 på bakgrunn av bygningens tilstand.

Konsekvens:
Uten vedlikehold og utbedringer vil bygget forfalle ytterligere.

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold, Gjestehus
Gjestehus,TG 3

Grunnmur:
Grunnmuren er i betong.
Gulvet er i tre med underliggende kryprom uten tilgang.

Terreng:
På nordsiden har fjell lite avstand fra yttervegg som medfører økt fuktpåkjenning.

Yttervegger:
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Ytterveggene er i tre med stående panel.

Takkonstruksjon:
Taket er type saltak med plassbygget takstoler og åser.

Taktekking:
Taket er tekket med teglstein.
Undertak er med bord og papp.

Port, vinduer og dører:
Vinduer og dører er i tre

Bygningen har betydelige skader på takkonstruksjonen.
Den midterste takstolen har råtnet helt av ved vegg opplegget og hviler nå delvis på brannmuren og midlertidig opp stempling.
Bygget må anses som restaureringsobjekt.

Bygningen er omtalt som gjestehus på bakgrunn av tidligere bruk.
Bygningen er et renoveringsobjekt og benyttes i dag ikke til varig opphold.

Årsak:

TG3 er gitt iht. NS 3600 på bakgrunn av bygningens tilstand.

Konsekvens:

Uten vedlikehold og utbedringer vil bygget forfalle ytterligere.

Tiltak:
Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare omfanget av bygningens rehabiliteringsbehov.

Estimert kostnad: 30 000 kr

Kommentar til estimert kostnad: Kostnadsestimatet omfatter kun ytterligere undersøkelser.

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold, Lysthus syd
Lysthus syd,TG 2

Grunnmur:
Fundamenter av betongstein, enkelte har setninger.
Gulvet er i tre.

Yttervegger:
Konstruksjonen består av liggende plank som danner kledningen utvendig.
Vegg med åpningsvindu har råteskader grunnet vindu leder vann ned på konstruksjonen.

Takkonstruksjon:
Taket er med sperrer.

Taktekking:
Taket er tekket med shingel.
Undertak er med bord.

Port, vinduer og dører:
Terrassedør og vinduer i tre, har behov for noe vedlikehold mht. maling.
Terrassedør kan ikke lukkes, skylles skjevheter i bygget grunnet noe setninger i enkelte fundamenter.
Vinduer er i tre med enkelt glass enkelte har stedvis råte i karm.

Bygget er generelt i normal stand iht. alder, har behov for vedlikehold og noe utbedringer.

Årsak:
TG2 er gitt iht. NS 3600 på bakgrunn av bygningens tilstand.

Konsekvens:
Uten vedlikehold og utbedringer vil bygget forfalle ytterligere.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Nr. 48:
Radon
Vurdering / Avvik A.2.14.1 Radon Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iht. NGU sitt radonkart ligger boligen i et område med middels aktsomhet.

Geologiske forhold
Vurdering / Avvik A.3.23.1 Skredfare Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til NVE.

A.3.23.2 Flomfare Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til NVE.

Lyd- og støyforhold
Byggeår og forventet lydisolasjon
Før 1949: Bygget har svært svak lydisolasjon sammenlignet med nyere bygg.
1 Det er avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart? Ja Boligen ligger i støysone iht. offentlig kart.
2 Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone korrekt angitt? Ja Støykilde: Vei Støysone: Gul
3 Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy? Ikke relevant
4 For boliger oppført før 1997 er det opplyst om normalt svakere lydisolasjon mot utendørs støy? Ja Boligen er oppført før 1997, og det må påregnes svakere lydisolasjon mot utendørs støy enn det som er vanlig etter dagens byggeforskrifter.
5 Eventuelle endringer som påvirker lydisolasjon/støy er beskrevet, dokumentert der mulig, og det er opplyst at lydmålinger ikke er utført med mindre særskilt bestilt? Ikke relevant

Vurdering / Avvik Pkt. 12.8 Lyd- og støyforhold Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjon i boligen mot naboboenheter og mot utendørs støy.

Elektrisk anlegg
1 Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse? Ikke relevant Tilfeldig kontroll fra el-tilsynet er ikke gjennomført.
2 Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret? Ikke relevant
3 Det er mindre enn 5 år siden siste eltilsyn, eller vurdering er gjennomført? Ikke relevant
4 Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst? Nei
5 Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)? Ukjent
6 Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Ja
7 Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer? Ja
8 Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder? Nei
9 Det er ikke synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller utstyr? Nei
10 Kabler er forsvarlig festet og uten synlige skader? Ja
11 Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)? Ja
12 Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999? Nei
13 Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato? Ikke relevant
14 Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer? Ikke relevant

Beskrivelse Sikringsskap montert i grovkjøkken 1. etasje. Hovedsikring 50 ampere, 15 kurser. Undertegnede

takstmann har ikke EL. kompetanse. For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/ tilstandsvurdering av el-anlegget av autorisert personell. Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

Branntekniske forhold
1 Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)? Nei
2 Boligen fremstår å være inndelt i brannceller i tråd med krav på befaringstidspunktet? Ikke relevant
3 Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav?
4 Det er ikke observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet? Ja
5 Brannvarslingsanlegg (røykvarslere/ brannalarm) er installert og fremstår funksjonelt? Ja
6 Slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/vanntåke) er installert der det er relevant? Ikke relevant
7 Manuelt slokkeutstyr (brannslange og/ eller håndslukker) er tilgjengelig? Ja
8 Håndslukker har tilfredsstillende alder og fremstår kontrollert/vedlikeholdt? Ja
9 Komfyrvakt er installert der dette er påkrevd (etter 2010)? Ikke relevant

Nr. 44:
Radon
Vurdering / Avvik A.2.14.1 Radon Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iht. NGU sitt radonkart ligger boligen i et område med middels aktsomhet.

Geologiske forhold
Vurdering / Avvik A.3.23.1 Skredfare Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til NVE. A.3.23.2 Flomfare Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til NVE.

Lyd- og støyforhold
Byggeår og forventet lydisolasjon
Før 1949: Bygget har svært svak lydisolasjon sammenlignet med nyere bygg.

1 Er det avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart? Ja Boligen ligger i støysone iht. offentlig kart.
2 Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone angitt? Ja Støykilde: Vei Støysone: Gul
3 Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy? Ikke relevant
4 Dersom boligen er oppført før 1997, er det opplyst at den normalt har svakere lydisolasjon mot utendørs støy? Ja Boligen er oppført før 1997, og det må påregnes svakere lydisolasjon mot utendørs støy enn det som er vanlig etter dagens byggeforskrifter.
5 Er eventuelle endringer som påvirker lydisolasjon eller støy beskrevet og dokumentert? Ikke relevant
6 Er det opplyst at det ikke er utført lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen, med mindre dette er bestilt som tilleggsanalyse? Ja Vurdering /

Avvik Pkt. 12.8 Lyd- og støyforhold Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjon i boligen mot naboboenheter og mot utendørs støy.

Elektrisk anlegg
1 Foreligger det dokumentasjon fra siste el-tilsyn med dato og referansenummer? Ikke relevant Tilfeldig kontroll fra el-tilsynet er ikke gjennomført.
2 Er eventuelle avvik fra siste el-tilsyn utbedret og dokumentert? Ikke relevant
3 Er det mer enn fem år siden siste eltilsyn? Ikke relevant
4 Er tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av det elektriske anlegget opplyst? Nei
5 Har eier opplyst at sikringene ikke løser ut unormalt ofte? Ja
6 Har eier opplyst at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget? Ja
7 Foreligger kursfortegnelse, og samsvarer antall sikringer? Ja
8 Er det registrert brunsvidd plugg/støpsel på varmtvannsbereder? Nei
9 Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller elektrisk utstyr? Nei
10 Er kabler forsvarlig festet og uten synlige skader? Ja
11 Fremstår kabelinnføringer og hull i inntaks- og sikringsskap som tette, uten demontering? Ja
12 Foreligger samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999? Nei
13 Inneholder samsvarserklæringen beskrivelse av arbeidet og dato for utførelsen? Ikke relevant
14 Dekker samsvarserklæringen hele anlegget eller relevante endringer? Ikke relevant

Beskrivelse Sikringsskap montert i gang 2. etasje. Hovedsikring 63 ampere, 6 kurser pluss 2 reserve. Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse. For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/ tilstandsvurdering av el-anlegget av autorisert personell. Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

Branntekniske forhold
1 Er det avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)? Nei
2 Er boligen inndelt i brannceller i tråd med kravene på befaringstidspunktet? Ikke relevant
3 Har boligen tilfredsstillende rømningsveier i henhold til kravene? Nei Vinduer i 2 etasje er ikke godkjent som rømningsvinduer grunnet fast midtsprosse.
4 Er det observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet? Nei
5 Er brannvarslingsanlegg (røykvarslere/ brannalarm) installert og fremstår det som funksjonelt? Ja
6 Er slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/ vanntåke) installert der det er relevant? Ikke relevant
7 Er manuelt slokkeutstyr (brannslange og/eller håndslukker) tilgjengelig? Ja

8 Har håndslukker tilfredsstillende alder og fremstår den kontrollert/vedlikeholdt? Ja
9 Er komfyrvakt installert der dette er påkrevd (etter 2010)? Ikke relevant

Hans Thornes vei 46:
Rapport 19.10.2026

Byggemåte:

Enebolig
Boligen er opprinnelig oppført på 1700-tallet, renovert i 1981 og påbygd i 1995. Den står på grunnmur av naturstein, betong og noe Leca, og deler av bygget har støpt plate på mark. I 2002 ble det lagt drenering for overvann og takrennevann, ført til en kum der vannet pumpes bort fra tomten. Kjelleren har vegger av malt betong og noe Leca, og gulvet er av fliser og malt betong. Under den nordøstre delen av boligen er det et kryprom. Ytterveggene er av tømmer og bindingsverk med liggende og stående kledning, og etasjeskillerne er trebjelkelag. Taket er et saltak tekket med betongtakstein på undertak av bord og papp. Tekkingen på utbygget mot sør er fra 1995 og resten fra 2013. Beslagene er i plastbelagt stål, takrenner og nedløp er i plast, og pipene er helbeslått over tak. Vinduene er i tre med isolerglass, hovedsakelig fra 2019, mens enkelte eldre vinduer har koblede glass. Ytterdørene og balkongdøren er i tre, og balkongdøren er fra 2017. Trappene til kjeller og 2. etasje er i tre. Utenfor er det en terrasse på terreng med tredekke og rekkverk av stående bord.

Garasje
Garasjen er fra 1989 og står på grunnmur av betong med støpt betonggulv. Ytterveggene er bindingsverk med liggende og stående trekledning. Taket bæres av prefabrikkerte takstoler og er tekket med teglstein på undertak av bord og papp. Garasjen har leddporter og dører i tre, og vinduene er i tre med koblede glass. Boden i tilknytning til garasjen har tregulv på Leca-blokker og tak med sperrer, tekket med betongtakstein og stålplater på sutaksplater.

Hans Thornes vei 46,4846Arendal
Enebolig
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
A.3.21.3 Grunnmur,TG 2
Grunnmur i naturstein, betong og noe Leca, deler av bygget har støpt plate på mark.

Mur har enkelte riss og sprekker utvendig, virker stabil.

Årsak:
Naturlige bevegelser i grunnen over tid og normal aldringsprosess.

Konsekvens:
Riss/sprekker kan medføre fukt inn i mur og videreutvikles dersom vedlikehold uteblir.

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering,TG 2
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.
Dreneringsarbeid for samling av overvann og takrennevann utført i 2002, rørene føres til kum som pumper vann bort fra tomt.
Pumpe i kum er i fra 202.
Forhøyede fuktnivåer målt i nedre del av grunnmur og stedvis gulv i kjeller.

Årsak:
Aldrende drenering og mangelfull utvendig fuktsikring av grunnmur mot terreng.

Konsekvens:
Forhøyet fukt i mur mot terreng kan føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, og risiko for muggsoppvekst og redusert inneklima.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
A.3.22.3 Terrengforhold,TG 2
Terrenget er relativt flatt runde boligen.
Fjell har lite avstand til bygget på deler av nordsiden.

Terreng mangler fall ut fra grunnmur iht. NS-3600.

Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens:
Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmuren øker risikoen for fuktbelastning mot mur og underliggende konstruksjoner.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng
A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer),TG 2
Terrasse på terreng med tredekke og rekke med stående bord.
Underliggende bjelkelaget og fundamentene er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.

Enkelte bord på rekke har råte i bunnen.

Årsak:
Fuktpåkjenning over tid.

Konsekvens:
Råteskader kan videreutvikle seg.

Yttervegg
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning,TG 2
Kledning er av type liggende og stående, har vanlig elde mht. alder.

Kun deler av kledning er sløyfet ut og det mangler stedvis

musebånd.
Kledning har liten avstand til terreng flere steder, hovedsakelig mot nord og øst.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Liten avstand mellom kledning og terreng gir økt risiko for fuktpåkjenning på nedre del av kledning. Stedvis manglende luftespalte bak kledning medfører reduserer uttørking og øker risikoen for fuktopphopning. Over tid kan dette føre til fuktskader, råte og gi forkortet levetid på kledning.

Vinduer og ytterdører
A.3.17.3 Vinduer,TG 2
Vinduene er i tre med isolerglass, hovedsakelig i fra 2019, enkelte vinduer er med koblet glass av eldre dato.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler.
Enkelte vinduer har behov for noe vedlikehold mht. maling.

Årsak:
Manglende vedlikehold

Konsekvens:
Manglende vedlikehold medfører økt risiko for fukt/råteskader og redusert levetid på vinduene.

A.3.17.3 Ytterdører,TG 2
Ytterdører og balkongdør er i tre.
Balkongdør er i fra 2017.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.
Ytterdør ved kjøkken mangler beslag under dør.
Ytterdører har noe fuktskader og oppsprekking i dørbladet.

Årsak:
Alder, fuktpåkjenning over tid og manglende beslag.

Konsekvens:
Manglende beslag medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i terskel, karm og tilstøtende konstruksjoner. Fuktskade/råte medfører svekket funksjon, redusert forventet levetid og en forhøyet risiko for videre nedbrytning.

Yttertak
A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon,TG 2
Taket er av type saltak.
Konstruksjonen er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.
Luke til overloftene må etableres for inspeksjon.

Årsak:
Manglende tilgang, TG iht. NS-3600

Konsekvens:
Manglende tilkomst til loftet hindrer inspeksjon av konstruksjonen. Tilstanden på skjulte deler av takkonstruksjonen kan ikke vurderes.

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking),TG 2
Taket er tekket med betongtakstein, undertak er med bord og papp.
Tekking på utbygg mot syd er i fra 1995, resterende er i fra 2013.
Vurderingen er gjennomført ved observasjoner fra bakkenivå.
Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta en inspeksjon fra selve takflaten.
Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for skjulte avvik som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon.
Takstein har stedvis noe mose, hovedsakelig mot nord.
Noe råte i nedre del av gavlbjelke mot nord-vest og enkelte vindskier.
Vindskier generelt har behov for vedlikehold mht. maling.
Taktekking og undertak har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Årsak:
Alder, manglende vedlikehold, og fuktpåkjenning over tid.

Konsekvens:
Mose på betongtakstein fører til økt fuktbelastning og redusert uttørking, noe som over tid kan gi økt slitasje, redusert levetid og økt risiko for frostsprengning.
Råteskader i trevirke medfører redusert levetid og risiko for videre utvikling. Alder medfører økt risiko for svekket tetthet og behov for oppfølging og vedlikehold.

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak,TG 2
Beslag på tak i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder.
Pipebeslagene og en luftelyre er ikke tilfredsstillende tilpasset ned mot taksteinene.

Årsak:
Mangelfull utførelse ved montering.

Konsekvens:
Mangelfull tilpasning ned mot takstein gir økt risiko for vanninntrengning og snøinndriv i overgangen mellom pipebeslaget og taktekkingen, noe som kan medføre fuktskader i undertaket eller takkonstruksjonen.

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)
A.2.5.3 Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging),TG 2
Veggene i kjeller er i malt betong og noe Leca.
Gulv er med fliser og malt betong.
Hulltaking ikke utført da mur er synlig.
Forhøyede fuktverdier målt i bunn av yttervegger og i gulv langs yttervegg mot nord.
Kjeller er noe mangelfull utluftet.

Årsak:

Utvendig drenering/fuktsikring av grunnmur og terrengforhold og manglefull utlufting.

Konsekvens:
Kan oppstå fuktig miljø i kjelleren.

Krypkjeller
A.2.7.1 Krypkjeller uten mulighet for innvendig inspeksjon,TG 2
Kryprom under deler av bygget er uten tilgang, enkelte ventiler i mur er synlige utvendig.
Kryprom er i nordøstre dele av bygget.
Tilgang til kryprom må etableres for inspeksjon.
Manglende tilgang gjør at konstruksjonen ikke kan vurderes for forhold som fukt, råteskader, skadedyr, soppdannelse eller andre skader som typisk forekommer i risikokonstruksjoner som krypkjellere.

Årsak:
Kryprom uten etablert adkomst for innvendig inspeksjon, TG er iht. NS-3600.

Konsekvens:
Tilstanden i kryprom er uavklart, og eventuelle skjulte skader ikke kan avdekkes ved undersøkelsen.

Våtrom (bad og vaskerom), Bad/vaskerom 2. etasje
A.2.1.5 Ventilasjon,TG 2
Kun naturlig ventilasjon, skal i følge NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens:
Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting og over tid bidra til økt fuktbelastning, med påfølgende risiko for kondens og fuktrelaterte skader.

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom,TG 2
Ingen dokumentasjon på oppbygningen av rommet med hensyn til kontroll/sjekkliste, bilder, uavhengig kontroll.

Årsak:
Manglende dokumentasjon iht. NS-3600.

Konsekvens:
Medfører usikkerhet knyttet til utførelse, oppbygning og levetid for bygningsdelen.

Våtrom (bad og vaskerom), Bad 1. etasje
Samlet vurdering av rommet,TG 3
Rommet må renoveres for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav.
Det gis en samlet TG 3 for rommet.

Årsak:
Alder, sluk, fukt påvist rundt sluk og ventilasjon.

Konsekvens:
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Renovering av rommet.

Estimert kostnad: 180 000 kr
Kommentar til estimert kostnad: Estimater gjelder bytte sluk, belegg på gulv, baderomsplater på vegger og nytt sanitærutstyr.

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller,TG 2
Etasjeskillere består av trebjelkelag.

Skjevheter er kontrollert med laser i to rom per. etasje.
Totalt avvik er målt ved hver vegg og midt på gulvet, og lokalt avvik er målt innenfor 2 meter. Målingene er utført punktvis.
Rommene som er kontrollert i 1. etasje er stue og gang.
Stue: Totalt avvik 12mm, lokalt avvik 7mm.
Gang: Totalt avvik 8mm, lokalt avvik 3mm.

Rommene som er kontrollert i 2. etasje er soverom og gang.
Soverom: Totalt avvik 43mm, lokalt avvik 28mm.
Gang: Totalt avvik 51mm, lokalt avvik 27mm.

Årsak:
Skjevhetene vurderes å være aldersrelaterte og skyldes naturlige deformasjoner og setninger i bygget. Er vanlig i bygninger i fra denne perioden.

Konsekvens:
Skjevheter i gulvene har primært estetisk og praktisk betydning. De påvirker ikke konstruksjonens sikkerhet eller funksjon.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
A.2.13.1 Vannledninger,TG 2
Vannrør er i kobber, hovedsakelig i fra 2014. Deler av rør i kjeller er av eldre dato.
Stoppekran er montert i kjeller, er ikke funksjonstestet.

Alder på deler av rør medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann),TG 2
Avløpsrør er i plast og noe støpejern.

Alder på deler av rør medfører usikker fremtidig funksjon

iht. NS3600.

Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Økt risiko for funksjonssvikt, tilstopping/lekkasjer, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

Andre forhold for boligen innvendig
A.2.16.1 Andre forhold innvendig,TG 2
Gang i 1. etasje har fliser på gulv.
Flere fliser har bom, en flis har sprekk, enkelte har avskallinger.
Fuger har stedvis riss og mangler enkelte steder.

Årsak:
Mangelfull limdekning under fliser og mekanisk belastning.

Konsekvens:
Fliser med bom kan løsne over tid, og har økt risiko for skader ved punktbelastning. Riss og sprekker har hovedsakelig estetisk betydning og risiko for videre utvikling.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter,TG 2
Årsak:
Påviste inntreksveier for gnagere har gitt mulighet for mus i konstruksjonene. Spor etter borebille viser tidligere aktivitet av treødeleggende insekter.

Konsekvens:
Angrep av treødeleggende insekter kan over tid medføre svekkelse av trevirket og redusert bæreevne i konstruksjonene. Tilstedeværelse av skadedyr kan føre til hygieniske forhold, luktproblemer og skade på isolasjon og bygningsmaterialer. Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av saneringsfirma pga. dette er et eget fagområde.

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold, Garasje
Garasje,TG 2

Grunnmur:
Grunnmuren består av betong.
Gulvet er støpt betong, har noe riss i overflaten.
Tilhørende bod har tregulv fundamentert på lecablokker.

Yttervegger:
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Ytterveggene er i tre med liggende og stående kledning.
Liggende kledning på bakvegg har liten avstand til terreng.
Kledning har behov for vedlikehold mht. vask/maling.

Takkonstruksjon:
Taket er av prefabrikkerte takstoler, bod er med sperrer.

Taktekking:
Taket på hovedbygget er med teglstein, flere takstein mangler stedvis, råte observert i gesims mot nord.
Taket på bod er med betongtakstein og stålplater.

Taktekningen har stedvis mose og ansamlinger av blader, barnåler og kvister. På tak tekket med teglstein kan slikt organisk materiale blåse inn under taksteinene og hindre nødvendig utlufting og uttørking av sløyfer, lekter og undertak.
Dette medfører økt risiko for fuktskader og råteskader i underliggende bygningsdeler.
Det anbefales å demontere taktekningen i nødvendig omfang for rengjøring og kontroll av undertak, sløyfer og lekter.

Undertak er med bord og papp, bod er med sutaksplater.

Port, vinduer og dører:
Leddport og dører i tre.
Vinduer er i tre med koblet glass, har behov for vedlikehold.
Et vindu har sprekt glass.
Terrassedør til 2. etasje har behov for vedlikehold/utbedring, er moden for utskiftning.
Trapp til 2. etasje mangler rekke på en side og har for store åpning i rekke iht. dagens krav.

Tilhørende bod er oppført i enkel standard.

Bygningen generelt har behov for vedlikehold og noe utbedringer.

Årsak:
TG2 er gitt iht. NS 3600 på bakgrunn av bygningens tilstand.

Konsekvens:
Uten vedlikehold og utbedringer vil bygget forfalle ytterligere.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Radon
A.2.14.1 Radon Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iht. NGU sitt radonkart ligger boligen i et område med middels aktsomhet.

Geologiske forhold
Vurdering / Avvik A.3.23.1 Skredfare Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til NVE.
A.3.23.2 Flomfare Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til NVE.

Lyd- og støyforhold
Byggeår og forventet lydisolasjon

1 Før 1949: Bygget har svært svak lydisolasjon

sammenlignet med nyere bygg. Boligen har enkelte støyreduserende vinduer og veggventiler.

1 Det er avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart? Ja Boligen ligger i støysone iht. offentlig kart.
2 Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone korrekt angitt? Ja Støykilde: Vei Støysone: Gul
3 Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy? Ikke relevant
4 For boliger oppført før 1997 er det opplyst om normalt svakere lydisolasjon mot utendørs støy? Ja Boligen er oppført før 1997, og det må påregnes svakere lydisolasjon mot utendørs støy enn det som er vanlig etter dagens byggeforskrifter.
5 Eventuelle endringer som påvirker lydisolasjon/støy er beskrevet, dokumentert der mulig, og det er opplyst at lydmålinger ikke er utført med mindre særskilt bestilt? Ikke relevant

Vurdering / Avvik Pkt. 12.8 Lyd- og støyforhold Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjon i boligen mot naboboenheter og mot utendørs støy.

Elektrisk anlegg
1 Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse? Nei Tilfeldig kontroll fra el-tilsynet er utfør, eier er usikker på når. Ingen dokumentasjon fremvist fra kontroll.
2 Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret? Ikke relevant 3
Det er mindre enn 5 år siden siste eltilsyn, eller vurdering er gjennomført? Ikke relevant
4 Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?
5 Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)? Nei
6 Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
7 Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer? Ja
8 Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder? Nei
9 Det er ikke synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller utstyr? Nei
10 Kabler er forsvarlig festet og uten synlige skader? Ja
11 Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)? Ja
12 Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999? Ukjent, ikke fremvist.
13 Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato?
14 Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer?

Beskrivelse Sikringsskap montert i gang 2. etasje. Hovedsikring 50 ampere, 12 kurser. Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse. For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/ tilstandsvurdering av el-anlegget av autorisert personell. Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

Branntekniske forhold
1 Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)? Nei
2 Boligen fremstår å være inndelt i brannceller i tråd med krav på befaringstidspunktet? Ikke relevant
3 Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav? Nei 2. etasje har ikke godkjent rømningsvinduer grunnet fast midtsprosse.
4 Det er ikke observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet? Nei
5 Brannvarslingsanlegg (røykvarslere/ brannalarm) er installert og fremstår funksjonelt? Ja
6 Slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/vanntåke) er installert der det er relevant? Ikke relevant
7 Manuelt slokkeutstyr (brannslange og/ eller håndslukker) er tilgjengelig? Ja
8 Håndslukker har tilfredsstillende alder og fremstår kontrollert/vedlikeholdt? Ja
9 Komfyrvakt er installert der dette er påkrevd (etter 2010)? Ikke relevant

Innbo og løsøre
Hans Thornes vei 48/44:
Hovedhuset:
Kjøleskap og oppvaskmaskin følger med.

Karenstua :
Ingen hvitevarer medfølger.

Hans Thornes vei 46:
Kjøl/frys medfølger ikke.
Hans Thornes vei 48/44:
Karenstuen: Alt følger med, unntatt hvitevarer.

Hovedhuset:
Stue : lysekrone i krystall kan evt. kjøpes etter taksering, likeså det store Hollanske skap.
Medfølger : Store konsollspeil med underdel , antikke gardinbrett,
Spisestue : Kirkelysekronen kan evt. kjøpes. Bord med 5 klaffer og 20 gyldenlærstoler kan evt. kjøpes
Medfølger : Stort speil på veggen. Gulvteppe.
Hålen: Billedvevd teppe på veggen følger med, riensdyrhode følger med, og store hjørneskap i tappen følge også med.
Stort maleri i trappegang kan også følge med.
Salen, store soverom : Himmelsengen følger med.
Lille kjøkken 1 etasje : taklampen fra 30 tallet følger ikke med
Kjøkken : Kjøleskap og oppvaskmaskin følger med.

Da huset er av gammel historisk verdi med mange tidsriktige møbler, kan selger være fleksible ved eventuelle ønsker.

Hans Thornes vei 46:
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

-Alt følger med unntatt tv og kjøl/frys.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Hans Thornes vei 48/44:
Elektrisk, vampepumpe og vedfyring.

Hans Thornes vei 46:
Elektrisk, vampepumpe med 2 inne deler og vedfyring.

For begge:
Vedfyring fra egen skog, derfor ingen kostnad for ved.

Informasjon om strømforbruk
Hans Thornes vei 48/44:
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 810 kWh for hovedhuset i 2025 og Karenstua ca. 13 310 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for Karenstua.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm for hovedhuset. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Hans Thornes vei 46:
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 30 kWh for 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm for hovedhuset. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 27 400,-pr. 2026

Hans Thornes vei 48/44:
Kommunale avgifter inkluderer:
Renovasjon, vann og avløp for nr. 44 og 48.
I vedlegget fra Agder renovasjon er det kun oppgitt andelen til 44. Etter samtale med dem på telefon må kostanden ganges med 2 for å få totalkostnaden.
Kr 19 829,-

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

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.

Hans Thornes vei 46:
Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann, avløp og måler leie kr 7 571,-

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

Andre utgifter
Hans Thornes vei 48/44:
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Hovedhuset har alarm fra Sector Alarm - kostnad er ikke opplyst.

Hans Thornes vei 46:
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Sector Alarm - ingen kostand oppgitt.

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

Eiendomsskatt
Kr 10 598,- pr. 01.01.2026
Hans Thornes vei 48/44:
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune kr 7 196,-.

Hans Thornes vei 46:
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra selger, kr 3 402,-.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 805 642,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 222 570,- pr. 2024
Hans Thornes vei 48/44: Formuesverdi primær: kr 1 128 377, år 2024 - formuesverdi sekundær: kr 4 513 509,-, år 2024.
Hans Thornes vei 46: Formuesverdi primær: kr 677 265 , år 2024 - formuesverdi sekundær: kr 2 709 061 ,-, år 2024.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Forsikret i Tryg - Hans Thornes vei 48/44

Gjensidige - Hans Thornes vei 46
Polisenr: 4934149 - Hans Thornes vei 48/44 - 91661439-hans Thornes vei 46

TV/Internett/Bredbånd
Hans Thornes vei 48/44:
Verken hovedhuset eller Karenstuen er tilkoblet nett.

Hans Thornes vei 46:
Bolig Skovsalongen er tilknyttet fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 22 198 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Som består av Hans Thornes vei 48,44 og 46.
Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant gjelder for nr. 48 og 44.

Nr. 48 og 44= 20 130,80 m2.
Nr. 46 = 2 067,3 m2

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

Radonmåling
Fra tilstandsrapporten:
Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.
Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent. Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å verifisere at radonnivået er innenfor gjeldende anbefalinger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Frednes – et landsted med historie

På et lite nes ved Longumvannet, på grunnen til den gamle eiendommen Thorne, ligger Frednes. Stedet ble anlagt som landsted rundt midten av 1800-tallet, i en tid da Arendal var blant landets fremste sjøfartsbyer. Byens redere og kjøpmenn søkte da ut av byen til egne sommersteder med hage, brygge og utsikt over vannet.

Ifølge Arendal kommunes registreringer ble det nåværende anlegget i sveitserstil oppført som landsted for Georg Ludvig Holder (1797–1865). Andre kilder daterer det noe tidligere, til slutten av 1850-årene. Fra starten var Frednes mer enn et sommerhus. Til hovedbygningen hørte forpakterbolig, badehus og lysthus, og rundt 1870 kom fjøs og stall til.

I 1866 ble Frednes kjøpt av reder Julius Marius Smith (1825–1905), som var gift med Alice Thommesen. Han kjøpte stedet som sommerbolig, men to år senere fikk det en ny rolle. Da Smith-familien mistet sitt hjem i bybrannen i Arendal i 1868, flyttet de ut til Frednes og bodde her mens byen ble bygget opp igjen.

Stedets mest kjente gjest kom i 1891. Da kong Oscar II besøkte Arendal det året, overnattet han på Frednes. Himmelsengen han sov i, står fremdeles i villaen.

I dag regnes hovedhuset som et av de best bevarte sveitserhusene på Sørlandet. Arendal kommune har tatt det med i sin plan for bevaringsverdig bebyggelse, og flere av bygningene på eiendommen er SEFRAK-registrert. I 2011 ble Frednes kåret til «Norges vakreste villa» av magasinet Vi i villa.

Like viktig som husene er hagen. Kommunen har trukket den frem som et spesielt flott og godt bevart historisk hageanlegg. Den har gamle, beskårne trær, murer, veier

og brygger, og ligger rett ved den gamle Vestlandske hovedvei. Gjennom mer enn 150 år har hus, hage og vann formet en helhet som i dag er sjelden å finne.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Torsbudalen, ca. 10 minutters gange unna, med linje 110 og nattbuss N110. Arendal stasjon nås på ca. 9 minutter med bil, og det er ca. 50 minutter med bil til Kristiansand lufthavn Kjevik.

Skoler og barnehager
Barnehager
Longum naturbarnehage (0–5 år): 8 min gange.
Svalestien barnehage (1–5 år): 14 min gange.
Lindebakken barnehage (1–4 år): 19 min gange.

Skoler
Steinerskolen i Arendal (1–10 kl.): 15 min gange.
Moltemyr skole (1–10 kl.): 18 min gange.
Sam Eydes videregående skole: 7 min med bil.
Arendal videregående skole – Mølleheia: 10 min med bil.
Sam Eyde videregående skole: 8 min med bil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Hans Thornes vei 48:
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 for garasjen:
I dag er det satt inn dører i front.

Fra tilstandsrapporten nr. 44:
Vinduer i 2 etasje er ikke godkjent som rømningsvinduer grunnet fast midtsprosse.

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.

Det foreligger ferdigmelding for vann og avløp.
Det foreligger ferdigmelding for vannmåler.

Hans Thornes vei 46:
Byggeår er 1700 tallet.

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 25.05.1982:

Enebolig:
1. etasje:
Allrom brukes i dag som spisestue. Det er satt inn en dør under trappen i dag.
Døren mellom gang stue er fjernet Beslaget er i dag i innlemmet i dagens tue.

2. etasje:
Kottene er i dag innlemmet dagens gang. Dusjen er i dag i bruk som rom med dør.
Soverom 2 er utvidet i soverom 3.

Garasje:
Det foreligger godkjente søknadstegninger for garasjen som samsvarer med dagens utførelse, med unntak av en utvendig bod som er oppført under terrassen.
Dagens trapp har annen plassering enn på de byggemeldte tegningene.
Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen.

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.

Det er installert vannmåler.

Vei, vann og avløp
Hans Thornes vei 48/44/46:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Eiendommene har privat pumpekum for kloakk med panel montert 2019. Ettersees 1 i året etter avtale med firma og kommunen, opplyser selger.
Kostand ca. 2.500,- pr. år.
Kloakkpumpen er felles for eiendommene.

Privat vei fra den kommunale veien. Den private veien ligger på Hans Thornesvei 48/44 og 46.
Vedlikehold- og brøytekostander må påregnes.
Det er også annen gangareal oppmerket fra fylkesveien til eiendommen.

Servitutt nr: 1168883 - Gir rettighetshaver (utskilt tomt) rett til vei over 24/15 fra den kommunale veien.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan og bestemmelser- plannavn: E18 Tvedestrand - Arendal, Longum park, del av, Longum Park - planid: 2019r2,09062012-12 ,09062012-31 - formål: 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål, 2011 - Kjøreveg, 3040 - Friområde, 5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring, Annet friområde, Områder for kontor.

Planbestemmelser for reguleringsplan - Longum Park, del av, arkivkode: 09062012-12.
Planbestemmelser for Reguleringsplan for E18-Tvedestrand- Arendal - planid: 09062012-31 .

Kommuneplan Arendal 2023-2033 - planid: 42032022-8.

Kommunedelplan - plannavn: E18 Arendal-Tvedestrand - planid: 09062012-30 - formål: Veg, framt.

Detaljregulering og bestemmelser for Longum park Næringsområde, Arendal kommune.
Varsel om igangsetting av planarbeid og høring av planprogram.
Arealplaner under arbeid - plannavn: Molandsveien, Longum Park næringsområde - planid: 42032026-3,42032025-3.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
Hans Thornes vei 48:

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

4203/24/15:

20.12.1921 - Dokumentnr: 900270 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver Aust-Agder Kraftverk
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

29.11.1976 - Dokumentnr: 9457 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjønnforutsetninger for gnr. 24 og bnr. 15
Se vedlagt servitutt for ufyllende informasjon.

04.10.1977 - Dokumentnr: 7756 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver Aust-Agder Kraftverk
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Gir rettighetshaver rett til elektriske kraftlinjer.
Se vedlagt servitutt for ufyllende informasjon.

03.04.1984 - Dokumentnr: 2988 - Rettighet
Rettighetshaver: Lubin Marguerite Thorne
Født: 23/12-1919
LEIEAVTALE
MÅNEDLIG LEIE NOK 350
BEST. OM VARIGHET
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
MED FLERE BESTEMMELSER
"KARENS HUS"
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1984/4781-1/36

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1995/3737-1/36
og fremtidige obl. til CBK
Betyr: Personlig rettighet for rettighetshaver.
Rettighetshaver er død.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon

24.01.2002 - Dokumentnr: 615 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse kulturetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Avtale om vern og vedlikehold.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

26.11.2004 - Dokumentnr: 10333 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver Agder Energi Nett AS
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Gir rettighetshaver rett til elektriske kraftlinjer.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

20.10.2023 - Dokumentnr: 1168883 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:24 Bnr:356
Betyr: Gir rettighetshaver (utskilt tomt) rett til vei over 24/15 fra den kommunale veien.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

28.10.2026 - Dokumentnr: 1250174 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Foreløpig
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt
Betyr: Sikring/urådighet.

04.05.1863 - Dokumentnr: 900008 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:24 Bnr:14

10.01.1974 - Dokumentnr: 990072 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
bnr 16 og 29

13.12.2004 - Dokumentnr: 10876 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:24 Bnr:308
Betyr: Gnr. 24, bnr. 308 er skilt ut fra eiendommen.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

01.01.2020 - Dokumentnr: 714556 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:24 Bnr:15

11.11.2022 - Dokumentnr: 1285564 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:4203 Gnr:24 Bnr:188
Vederlag: NOK 10 000
Omsetningstype: Uoppgitt
Betyr: Arealoverføring.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

20.10.2023 - Dokumentnr: 1168871 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:24 Bnr:356

Hans Thornes vei 46:

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
4203/24/308:
03.04.1984 - Dokumentnr: 2988 - Rettighet
Rettighetshaver: Lubin Marguerite Thorne
Født: 23/12-1919
LEIEAVTALE
MÅNEDLIG LEIE NOK 350
BEST. OM VARIGHET
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
MED FLERE BESTEMMELSER
"KARENS HUS"
Overført fra: Knr:4203 Gnr:24 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1984/4781-1/36

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1995/3737-1/36
og fremtidige obl. til CBK
Betyr: Personlig rettighet for rettighetshaver.
Rettighetshaver er død.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

24.01.2002 - Dokumentnr: 615 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse kulturetaten.
Overført fra: Knr:4203 Gnr:24 Bnr:15
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Avtale om vern og vedlikehold.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

27.10.2026 - Dokumentnr: 1246163 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt
Betyr sikring/urådighet.

13.12.2004 - Dokumentnr: 10876 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:24 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 1176537 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:24 Bnr:308

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).

Hentet fra matrikkelrapporten:
Hovedhus: Id: 906 1101 6 - tidfesting: 1850-1874.
Karenstua: Id: 906 1101 8 - tidfesting: 1700-1724.
Lysthus: Id: 906 1101 10 - tidfesting: 1850-1874.
Badehus: Id: 906 1101 9 - tidfesting: 1850-1874.
Lysthus: Id: 906 1101 11 - tidfesting: 1850-1874.
Skovsalongen: Id: 906 1101 7 - tidfesting: 1850-1874.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,15% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 149 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Utlegg boligvideo - 3.250-4.900,- hvis ønskelig, kr. 4 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - max 3 betalte kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade - tillegg for de ekstra boenhetene kr. 5 900,-
Utlegg foto - Interiør og fasade (kan være tilegg pga mange bygg) kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport - faktureres iht egen avtale kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 237 560,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. november 2026

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

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

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

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

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

Hans Thornes vei 48

Nabolaget Sprøkilen/Torsbuåsen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Steinerskolen i Arendal (1-10 ...	178 elever, 12 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Moltemyr skole (1-10 kl.)	341 elever, 21 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Sam Eydes videregående skole	951 elever	7 min 🚗 4.8 km
Arendal vgs - Mølleheia		10 min 🚗

Offentlig transport

Torsbudalen	Linje 110, N110	10 min 🚶 0.9 km
Arendal stasjon	Linje R50	9 min 🚗 4.6 km
Kristiansand Kjevik		50 min 🚗

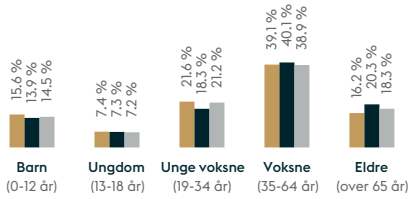
Barnehager

Longum naturbarnehage (0-5 år)	44 barn	8 min 🚶 0.7 km
Svalestien barnehage (1-5 år)	24 barn	14 min 🚶 1.2 km
Lindebakken barnehage (1-4 år)	11 barn	19 min 🚶 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Torsbudalen	10 min 🚶
Meny Harebakken	5 min 🚗

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Friggs vei - Nærmiljøanlegg , ...	14 min 🚶
Moltemyr skole	19 min 🚶
Arendal Sport og Fitnessenter	9 min 🚗
Family Sports Club Arendal	9 min 🚗

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

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport - NS 3600:2025

Hans Thornes vei 48 og 44

4846 Arendal

Gnr: **24** Bnr: **15**



Bygningssakkyndig
Asle Risholt

Rapport kode: *264587*
Opprettet: *18.10.2026*
Utskrift: *03.11.2026*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Formål

Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand ved befaringstidspunktet, og er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Analysen omfatter forhold som har betydning for funksjon, levetid og verdi. Forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2025 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

Grunnlag og metode

Vurderingene er basert på:
• visuelle observasjoner
• enkle kontroller
• tilgjengelig dokumentasjon
• opplysninger fra eier
• stikkprøvekontroll
Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-destruktiv.
Bygningen vurderes opp mot det som er normalt for tilsvarende bygg med samme alder, utførelse og byggeskikk.

Omfang og begrensninger

Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige bygningsdeler.
Følgende inngår normalt ikke:
• skjulte konstruksjoner og installasjoner
• detaljert kontroll eller funksjonstesting av tekniske anlegg
• estetiske forhold og løsninger
Forhold som begrenset tilgang, værforhold eller bruk av bygningen kan påvirke hva som er kontrollert. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsgrader

Tilstandsgrad angis etter kriteriene i gjeldende NS 3600.
Nedenfor gis en forenklet og generell forklaring på tilstandsgradene, mens den enkelte tilstandsgrad fastsettes etter de konkrete kriteriene som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller forholdet i NS 3600.

• TG0 – Ingen avvik. Bygningsdelen er tilnærmet ny, uten tegn til slitasje, og dokumentasjon på faglig god utførelse foreligger.
• TG1 – Mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak anses ikke nødvendig.
• TG2 – Vesentlige avvik. Bygningsdelen kan ha feil utførelse, skade eller symptomer på skade, sterk slitasje, nedsatt funksjon eller alder som tilsier behov for vedlikehold eller tiltak.
• TG3 – Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har forhold som tilsier behov for utbedring straks eller innen kort tid, eller det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
• TG IU – Ikke undersøkt. Bygningsdelen kunne ikke undersøkes på grunn av manglende tilgjengelighet eller andre forhold.

Kostnadsanslag

Kostnadsanslag for TG3 er vurderinger basert på erfaringstall og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne avvike, og anslagene er ikke å anse som tilbud.

Forutsetninger

Opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon er lagt til grunn der dette foreligger. Det er ikke foretatt full verifikasjon av alle opplysninger.

Bruk av skjematur fra Byggekost.no

Rapporten er utarbeidet ved bruk av Byggekost sitt digitale verktøy. Hjelpetekster, struktur og veiledning i systemet er basert på Byggekost sin faglige tolkning av gjeldende regelverk og standarder.

Bygningssakkyndig / Takstingeniør

Den bygningssakkyndige har selvstendig og fullt ansvar for:
• faglige vurderinger
• konklusjoner og valg av tilstandsgrader
• etterlevelse av gjeldende lover, forskrifter og standarder
Byggekost fungerer kun som leverandør av verktøy og har ikke ansvar for innholdet i den enkelte rapport.
Den bygningssakkyndige må selv gjøre seg kjent med gjeldende forskrifter og standarder.

Ansvar og bruk

Rapporten er utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig.
Annen bruk må avklares særskilt.
Rapporten gjelder kun for de forhold som er beskrevet, og for tidspunktet den er utarbeidet.

Vurderingsgrunnlag og referansenivå

Som hovedregel legges til grunn:
• byggeregler på oppføringstidspunktet
• vanlig byggeskikk for perioden
Avvik vurderes etter kriteriene i gjeldende forskrift og NS 3600, med hensyn til funksjon, risiko og konsekvens.

Levetid

Levetidsvurderingene er basert på anerkjente bransjenormer, erfaringstall og alminnelige prinsipper for byggforvaltning og vedlikehold.

Videre undersøkelser

Ved usikkerhet, begrenset tilgang eller registrerte avvik kan det være behov for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Arealopplysninger

Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

- Målegrunnlag og usikkerhet:
Det gjøres oppmerksom på at:
• målinger kan ha naturlige avvik og toleranser
• skråtak, innredninger, sjakter og konstruksjoner kan påvirke arealet
• begrenset tilgjengelighet kan gi usikkerhet
Mindre avvik mellom oppgitte og faktiske arealer kan forekomme.

- Avgrensninger:
Følgende forhold inngår normalt ikke i kontrollen:
• kontroll av tegninger opp mot faktisk utførelse
• kontroll av byggesak, godkjenninger eller lovlighet
• etterprøving av tidligere oppmålinger
Arealer er ikke kontrollmålt mot offentlige registre.

-Forutsetninger:
Opplysninger om areal kan i noen tilfeller være basert på:
• tidligere dokumentasjon
• tegninger
• opplysninger fra eier
Slike opplysninger er ikke nødvendigvis verifisert.

- Ansvar:
Den bygningssakkyndige er ansvarlig for utført oppmåling og vurdering.
Byggekost leverer kun system og struktur for registrering av arealopplysninger.

- Viktig for kjøper:
Arealer bør ikke alene legges til grunn for kjøpsbeslutning.
Ved behov anbefales egen kontrollmåling.

Øvrige forhold

• Egenerklæringsskjema fylles ut av eier og skal foreligge ved befaring.
• Teknisk verdi beregnes som nybyggverdi med fradrag for alder, slitasje, vedlikehold og påviste avvik.
• Hulltaking utføres ved behov, normalt i våtrom, rom under terreng, badstue og kjølerom.
• I henhold til NS 3600 benyttes undersøkelsesnivå 1, med nivå 2 for våtrom og rom under terreng.
• Personopplysninger behandles i samsvar med gjeldende regelverk og kun i nødvendig omfang.

Bygningssakkyndig - Asle Risholt

Bygningssakkyndig

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

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

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.
Veggen der ytterdør og kjellerdør i 1. etasje på bolig nr. 48 er montert, er definert som nordvendt.

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 nr. 48

TG 0
0 stk

TG 1
20 stk

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
- A.3.22.1 Utvendige trapper
- A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering

Yttervegg
- A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

Yttertak
- A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
- A.3.18.2 Takrenner og nedløp
- A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
- A.3.18.4 Skorsteiner over tak

Toalettrom - 1. etasje
- A.2.3.1 Overflater – Vegger
- A.2.3.1 Overflater – Himling
- A.2.3.2 Overflater – Gulv
- A.2.3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

Kjøkken - 1. etasje
- A.2.2.1 Overflater – Vegger
- A.2.2.1 Overflater – Himling
- A.2.2.2 Overflater – Gulv
- A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
- A.2.2.6 Innredning

Innvendige trapper
- A.2.10.1 Innvendige trapper

Ventilasjon generelt
- A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
- A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)

Andre forhold for boligen innvendig
- A.2.16.1 Andre forhold innvendig

TG 2
16 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
- A.3.21.3 Grunnmur
- A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
- A.3.22.3 Terrengforhold

Yttervegg
- A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Vinduer og ytterdører
- A.3.17.3 Vinduer
- A.3.17.3 Ytterdører

Yttertak
- A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
- A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)
- A.2.5.3 Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Krypkjeller
- A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon

Toalettrom - 1. etasje
- A.2.3.3 Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner
- A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
- A.2.13.1 Vannledninger
- A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)
- A.2.13.3 Varmtvannsbereder

Skadedyr og fuktkrevende insekter
- A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 3
3 stk

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng
- A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom — **35 000,-**

Våtrom (bad og vaskerom) - 2. etasje
- Samlet vurdering av rommet. — **250 000,-**

Kjøkken - 1. etasje
- A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt — **20 000,-**

Estimerte kostnader på TG3 — **305 000,-**

TG IU
0 stk

Enebolig nr. 44

TG 0
0 stk

TG 1
13 stk

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering

Yttervegg

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

Yttertak

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak

A.3.18.2 Takrenner og nedløp

A.3.18.4 Skorsteiner over tak

Kjøkken - 1. etasje

A.2.2.1 Overflater – Vegger

A.2.2.1 Overflater – Himling

A.2.2.2 Overflater – Gulv

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

A.2.2.6 Innredning

Ventilasjon generelt

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Andre forhold for boligen innvendig

A.2.16.1 Andre forhold innvendig

TG 2
17 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.3 Grunnmur

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

Yttervegg

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Vinduer og ytterdører

A.3.17.3 Vinduer

A.3.17.3 Ytterdører

Yttertak

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)

Krypkjeller

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

A.2.13.1 Vannledninger

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

Skadedyr og fuktkrevende insekter

A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold - Badehus

Badehus

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold - Garasje

Garasje

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold - Lysthus syd

Lysthus syd

TG 3
4 stk

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

A.3.22.3 Terrengforhold **25 000,-**

Våtrom (bad og vaskerom) - 1. etasje

Samlet vurdering av bad **120 000,-**

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold - Lysthus nord

Lysthus nord **30 000,-**

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold - Gjestehus

Gjestehus **30 000,-**

Estimerte kostnader på TG3 **205 000,-**

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

To eldre eneboliger beliggende på en romslig og solrik tomt med flere tilleggsbygg.
Boligene fremstår med normal standard ut fra alder, det er utført enkelte oppgraderinger og vedlikehold gjennom årene.
Det er registrert flere bygningsmessige avvik og boligene har behov for vedlikehold og utbedringer.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppsummering av HMS

Enebolig nr. 48

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

A.3.22.1 Utvendige trapper
Avvik:
Vindeltrapp utvendig har større åpninger i rekke og mellom trinnene en dagens krav.

Konsekvens:
Forholdet medfører redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.

Tiltak:
Åpningene i trappen bør reduseres for å bedre personsikkerheten.

Yttertak

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Avvik:
Manglende snøfangere på taket.

Konsekvens:
Kan føre til at snø og is raser fra taket, med risiko for personskader og skader på eiendom og tekniske installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for ukontrollert nedfall av snø og is.

Innvendige trapper

A.2.10.1 Innvendige trapper
Avvik:
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet og rekke har mindre høyde en dagens krav.

Konsekvens:
Forholdene medfører økt risiko for redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre avvikene for å bedre sikkerheten.

Radon

A.2.14.1 Radon

Avvik:
Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens:
Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.
Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å verifisere at radonnivået er innenfor gjeldende anbefalinger.

Enebolig nr. 44

Yttertak

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak

Avvik:
Stigetrinn for pipe og snøfangere er ikke montert.

Konsekvens:
Fravær av stigtrinn innebærer en forhøyet risiko for fallulykker og personskade ved fremtidige kontroller og vedlikeholdsarbeid på pipe.
Fravær av snøfangere kan føre til at snø og is raser fra taket, med risiko for personskader og skader på eiendom og tekniske installasjoner.

Tiltak:
Montering av stigetrinn anbefales.
Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for ukontrollert nedfall av snø og is.

Innvendige trapper

A.2.10.1 Innvendige trapper

Avvik:
Det mangler håndløper på vegg og rekke i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens:
Medfører økt risiko for fall og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre trappeløpet for å bedre sikkerheten.

Radon

A.2.14.1 Radon
Avvik:
Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens:
Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.
Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å verifisere at radonnivået er innenfor gjeldende anbefalinger.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Bergljot Thorne Juel
Rekvirert dato: 12.10.2026

Besiktigelse

Til stede: Sissel Alice Thorne Juel
Hanne Thorne Juel Hagen
Besiktigelsesdato: 15.10.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Hans Thornes vei 48 og 44, 4846 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
24	15

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Bergljot Thorne Juel

Dokumentasjonskontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	28.10.2026	
Søknadstegninger.		

Kommentar til dokumentasjonskontroll

Det foreligger kun søknadstegninger for garasjen fra 1978, tegningene samsvarer med dagens bygg.

Bygninger på eiendommen

Enebolig nr. 48

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1858		



Enebolig nr. 46

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1700-tallet		



Lysthus nord

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1858		



Badehus

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1858		



Garasje

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1978		



Gjestehus

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1858		



Lysthus syd

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2006		



Arealopplysninger - NS3940:2023

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2023, Areal- og volumberegninger av bygninger. Areal oppgis i kvadratmeter og gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. Arealopplysninger gjelder faktiske målte arealer. At et areal er målbart etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet eller bruken er godkjent av kommunen. Eventuelle avvik mellom faktisk bruk og byggetillatelse omtales under punktet for Lovlighet.

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: Inngår normalt som BRA-e.

Enebolig nr. 48

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-b
Kjeller		97	
1. etasje		117	18
2. etasje		114	
	Sum:	**328**	**18**
	Sum BRA:	**346**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	**BRA-i:** Diverse bodrom
1. etasje	**BRA-i:** Stue, spisestue, kjøkken, grovkjøkken, matbod, hall, toalettrom, gang, vindfang, trapperom **BRA-b:** Innglasset balkong
2. etasje	**BRA-i:** Stue, 2 soverom, anretning, bad, trapperom, gang, bod

Enebolig nr. 44

Arealskjema

Etasje		BRA-i
1. etasje		47
2. etasje		24
	Sum:	**71**
	Sum BRA:	**71**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-i:** 2 stuer, kjøkken, bad, vindfang
2. etasje	**BRA-i:** 2 soverom, gang

Lysthus nord

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	12
Sum BRA:	**12**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Lysthus

Badehus

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	8
Sum BRA:	**8**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Badehus

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	12
Sum BRA:	**12**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Garasje

Gjestehus

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	26
Sum BRA:	**26**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Innredet rom

Lysthus syd

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	5
Sum BRA:	**5**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Lysthus

Kommentar til arealopplysninger

Enebolig nr. 48
Innvendig takhøyde i kjelleretasjen er mellom 1,90 - 1,95 meter, enkelte bjelker er under 1,90 meter areal er målt iht. NS-3940.

Enebolig nr. 44
Innvendig takhøyde i 2. etasje er ca. 2 meter, er ikke godkjent for rom for varig opphold iht. dagens krav.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig nr. 48

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring — Pkt. A.3.21

Vurdering / Avvik

A.3.21.1 Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 2

A.3.21.3 Grunnmur
Grunnmur består av natursteinsmur og noe teglstein, grunnmur under innglasset balkong er i betong.
Murer har generelt vanlig elde mht. alder og er hovedsakelig pusset utvendig og innvendig.
Grunnmur for utbygg mot nord står stedvis på fjell.

Puss har flere riss og sprekker, enkelte området er puss løsnet, hovedsakelig innvendig i kjeller.

Årsak:
Naturlige bevegelser i grunnen over tid og normal aldringsprosess.

Konsekvens
Sprekker og løs puss kan medføre fukt inn i mur og videreutvikles dersom vedlikehold uteblir.

TG 2

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering
Ingen fuktsikring utført utvendig på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.
Forholdene i kjeller indikerer at utvendig drenering og fuktsikring er mangelfull.
Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller.

Årsak:
Aldrende drenering og mangelfull utvendig fuktsikring av grunnmur mot terreng.

Konsekvens
Forhøyet fukt i mur mot terreng kan føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, og risiko for muggsoppvekst og redusert inneklima.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk — Pkt. A.3.22

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.22.1 Utvendige trapper
Utvendig på vestsiden er det montert en vindeltrapp i stål fra 2. etasje til bakkenivå, har normal elde og slitasje iht. alder.

TG 2

A.3.22.3 Terrengforhold
Tomten skråner mot sydvest.
Terrenget rund boligen er relativt flatt.

Terreng mangler fall ut fra grunnmur iht. NS-3600.

Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens
Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmuren øker risikoen for fuktbelastning mot mur og underliggende konstruksjoner.

TG 1

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering
Vann og avløp er i plast i fra 2019 i følge tilstedeværende og er offentlig tilkoblet.
Felles kloakkpumpe deles med Hans Thornes vei 44, 46, og 48

Bilder



Utvendig trapp

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng Pkt. A.3.19-20

Vurdering / Avvik

TG 3

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

Innglasset balkong på sydsiden.
Innvendig er gulv utført med heltre, vegger og himling er med panel.
Vinduer og dør er i tre fra byggeår med enkelt glass.
Tak er tekket med betongtakstein.
Utvendig vegger er med stående og liggende kledning, har generelt normal elde og slitasje iht. alder.

Vinduer har behov for vedlikehold/restaurering, enkelte glassruter er knekt og det er en pågående lekkasje i taket.
Kledning har behov for vedlikehold mht. maling.

Årsak:
Alder, manglende vedlikehold og pågående lekkasje.

Konsekvens
Pågående lekkasje fører til fuktbelastning og risiko for følgeskader på treverk og øvrige konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.

Anbefalt tiltak:
Videre undersøkelser må utføres for å fastslå lekkasjens årsak og omfang.
Nødvendige utbedringer må utføres på bakgrunn av undersøkelsene.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
35 000,-	Kostnadsestimat gjelder kun videre undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av lekkasjen. Kostnader til utbedring er ikke inkludert.

Bilder



Innglasset balkong

Yttervegg — Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
Konstruksjonen består av tømmer, er i normal stand iht. alder.
Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning
Ytterveggene har stående bordkledning, stedvis med utenpåliggende dekorative trearbeider i sveitserstil.
Kledning er i fra byggeår og framstår generert med normal aldersrelatert slitasje.

Kledning har generelt behov for vedlikehold mht. maling, vedlikeholdsbehovet variere noe fra fasade til fasade.
Sydveggen har stedvis råte i vasshelle i bunn av kledning.
Nordveggen og utbygg på nordveggen har råte flere steder i kledning, vassheller og hjørnebord, råteskadene er hovedsakelig på utbygg.
Kledning er ikke lektet ut.

Årsak:
Kledning er ikke lektet ut.
Langvarig fuktpåvirkning over tid og manglende vedlikehold.

Konsekvens
Manglende vedlikehold og nedbrutt overflatebehandling medfører redusert beskyttelse av kledningen.
Råteskadene reduserer kledningens funksjon og levetid, og lokal utskifting må påregnes.
Manglende luftespalte bak kledning reduserer uttørking og øker risikoen for fuktopphopning.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.3 Vinduer
Vinduer i tre fra byggeår med koblet glass, enkelte vinduer er med enkeltglass og et vindu på bad er med isolerglass i fra 1976.
I grunnmur er vinduer av støpejern med enkelt glass.
Vinduer har generelt elde og slitasje iht. alder.

Isolerglass har en alder som medfører usikker fremtidig framtid iht. NS-3600.
Vinduer har behov for vedlikehold/restaurering, enkelte glassruter er sprekt.

Årsak:
Alder og manglede vedlikehold.

Konsekvens
Alder på isolerglass medfører økt risiko for punktering av glass, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting på sikt.
Manglende vedlikehold medfører økt risiko for fukt/råteskader og redusert levetid på vinduene.

TG 2

A.3.17.3 Ytterdører
Ytterdører er i tre fra byggeår, har generelt elde og slitasje iht. alder.

Dører har behov for vedlikehold/restaurering, kjellerdør har noe råte i bunn av dør.

Årsak:
Alder, fuktpåkjenning over tid og manglende vedlikehold.

Konsekvens
Råte medfører svekket funksjon, redusert forventet levetid og en forhøyet risiko for videre nedbrytning.
Manglende vedlikehold medfører økt risiko for fukt/råteskader og redusert levetid.

Yttertak

Pkt. A.3.18

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
Boligen har saltak med sperrer og takbord.
Isolasjon i form av leire er lagt ut på horisontale flater.
Det er registrert en større lokal nedbøyning i taket ved vestre vegg i soverom mot syd.
Nedbøyningen vurderes ut fra tilgjengelige observasjoner å skyldes normale setninger i tømmerkonstruksjonen.
Eldre fuktmerker observert enkelte steder.
Konstruksjonen er som forventet iht. alder.

Øverloft er inspisert i fra gangbane.

TG 2

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
Taktekking er med betongtakstein, undertak er med bord og sutaksplater.
Deler av tekking er i fra 2016 hovedsakelig mot sydøst, resterende er i fra 2006.

Det ble på øverloft observert mangelfull tekking rundt pipe, undertak av sutak er synlig og mangler tett tilslutning mot pipe.
Alder på tekking i fra 2006 medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS-3600.
Tekking mot nord har stedvis mose og i gradrenne er enkelte taksten knekt og mangler.
Ved vindski mot øst på utbygg mot nord er det en knekt takstein som har medført skade i undertak og råte i gesimsbord, deler av vindskibjelke og muligens stikkbjelke den hviler på.

Årsak:
Mangelfull tetting ved pipe, alder og lokale skader på flere takstein.
Knekt takstein har medført fuktbelastning over tid og råteskade i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.
Mangelfull vedlikehold.

Konsekvens
Skader og mangler ved taktekking og undertak medfører redusert tetthet og risiko for videre fuktinntrenging og utvikling av råteskader i underliggende og tilstøtende trekonstruksjoner.
Eldre tekking og undertak har i tillegg usikker fremtidig funksjon som følge av alder.
Mose på betongtakstein fører til økt fuktbelastning og redusert uttørking, noe som over tid kan gi økt slitasje, redusert levetid og økt risiko for frostsprengning.

TG 2

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
Beslag er i plastbelagt stål.

Gradrenner har stedvis noe flassing og pipebeslag har noe rust.
Pipebeslag er manglefull tilpasset ned mot takstein på sydsiden.

Årsak:
Alder og utførelse

Konsekvens
Nedbrutt overflate på beslag kan fører til redusert levetid og svekket estetisk kvalitet.
Mangelfull tilpasning på pipebeslag gir økt risiko for vanninntrengning og snøinndriv i overgangen mellom pipebeslaget og taktekkingen, noe som kan medføre fuktskader i undertaket eller takkonstruksjonen.

TG 1

A.3.18.2 Takrenner og nedløp
Takrenner og nedløp er i plast og noe sink, enkelte nedløp er ført til rør, resterende til terreng.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

TG 1

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Stigetrinn for pipe er montert.

TG 1

A.3.18.4 Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

Pkt. A.2.5

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.5.3 Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)
Kjeller har yttervegger i naturstein med noe teglstein, innervegger er hovedsakelig i teglstein.
Overflater på murene er pusset og malt.
Gulvet er med betong, teglstein og stedvis fyllmasse.
Himling er med panel.
Kjeller er stedvis begrenset inspisert grunnet lagrede gjenstander og en del organisk materiell.
Lagring av organisk materiale i en fuktig kjeller bør unngås på grunn av risiko for fuktskader og biologisk vekst.
Det anbefales å fjerne organisk materiale og gjennomføre nærmere undersøkelser av kjeller.

Det er observert synlig vanninnsig på fjell under trapp mot nord, kjeller er fuktig og forhøyede fuktnivåer målt i nedre del av yttervegger, gulv og panel i himling.
Innvendig puss på vegger har flere riss/sprekker, malingen flasser, og stedvis har puss løsnet.

Årsak:
Forholdet vurderes å være relatert til terrengforhold, aldrende drenering og mangelfull fuktsikring av grunnmur utvendig mot terreng.

Konsekvens
Forhøyet fuktnivå i mur mot terreng kan føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, med påfølgende risiko for muggsoppvekst og redusert inneklima.

Krypkjeller

Pkt. A.2.7

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon
Krypkjeller kun etablert under innglasset balkong mot syd, tilgang via luke i mur.
Gulv er med fyllmasse, vegger er i betong, enkelte ventiler er etablert i mur.
Innvendig høyde er ca. 0,9m

Steintrapp utvendig er synlig i krypkjeller, er ikke tett og medfører vanninnsig i krypkjeller ved nedbør.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens
Vanninnsig medfører økt fuktbelastning i krypkjeller.

Våtrom (bad og vaskerom) 2. etasje — Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Bad i fra 1977

Vurdering / Avvik

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Vegger er med baderomsplater.

A.2.1.1 Overflater – Himling
Tak er med takessplater.

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulv er med belegg, har fall til sluk.

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.
Tettesjikt har passert sin levetid iht. NS-3600.

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
Avløp og vannrør er i plast og kobber, sluk er i støpejern.
Støpejernssluk medfører usikker tettingen mellom sluket og belegget.

A.2.1.5 Ventilasjon
Naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg, skal være mekanisk iht. NS-3600.

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Rommer har innredning med servant, toalett og dusjkabinett.

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking ikke utført grunnet tømmervegger.

TG 3

Samlet vurdering av rommet.
Rommet må renoveres for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav.
Det gis en samlet TG 3 for rommet iht. NS-3600.

Årsak:
Alder, manglende ventilasjon og støpejernsluk.

Konsekvens
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

Anbefalt tiltak:
Rommet har passert sin tekniske levetid og er modent for oppgradering.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
250 000,-	Estimatet gjelder etablering av ny sluk, nytt gulvbelegg, baderomsplater på veggene og nytt sanitærutstyr.

Bilder



Bad



Sluk

Toalettrom 1. etasje

Pkt. A.2.3

Beskrivelse

Toalettrom

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.3.1 Overflater – Vegger
Veggene er med malte plater.

TG 1

A.2.3.1 Overflater – Himling
Himling er med malt panel.

TG 1

A.2.3.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med malt tregulv.

TG 2

A.2.3.3 Ventilasjon
Ventil montert i vegg, ingen luftespalte i dør.
Skal være mekanisk avtrekk iht. NS-3600.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens
Manglende mekanisk avtrekk og luftespalte kan gi redusert ventilasjon og mangelfull luftutskifting i våtrommet. Dette kan føre til økt fuktbelastning, lengre uttørkingstid og økt risiko for kondens og fuktskader.

TG 1

A.2.3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr
Avløp er i stål og støpejernsrør, vannrør er i kobber.

Rommet er innredet med servant og toalett.
Servant har kun kaldtvann.

Bilder



Toalettrom

Kjøkken 1. etasje

Pkt. A.2.2

Beskrivelse

Kjøkken

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Vegger
Veggene er med malte plater.

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Himling
Himling er med malte plater.

TG 1

A.2.2.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med belegg.

TG 1

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
Avløp og vannrør er i plast og kobber.

TG 3

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
Ingen kjøkkenventilator montert.

Årsak:
Manglende montering

Konsekvens
Matos på kjøkkenet.

Anbefalt tiltak:
Montere kjøkkenventilator iht. NS-3600.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
20 000,-	Estimatet gjelder montering av kjøkkenventilator.

TG 1

A.2.2.6 Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har generelt normal grad av bruksslitasje mht. alder.

Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter og benkeplate i laminat og heltre.

Bilder


Kjøkken


Kjøkke

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

Pkt. A.2.11

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Etasjeskillere består av trebjelkelag.

Skjevheter er kontrollert med laser i to rom per. etasje.
Totalt avvik er målt ved hver vegg og midt på gulvet, og lokalt avvik er målt innenfor 2 meter. Målingene er utført punktvis.

Rommene som er kontrollert i 1. etasje er stue og hall.
Stue: Totalt avvik 63mm, lokalt avvik 28mm.
Hall: Totalt avvik 26mm, lokalt avvik 12mm.

Rommene som er kontrollert i 2. etasje er soverom og stue.
Soverom: Totalt avvik 30mm, lokalt avvik 18mm.
Stue: Totalt avvik 77mm, lokalt avvik 53mm.

Gulver har stedvis noe svikt og knirk.

I krypkjeller under innglasset balkong er det registrert eldre råteskader i boligens bjelkelag.
Samme område i kjeller er det stedvis råteskader i takpanelen.
Gulvbjelkene til den innglassede balkongen er montert ved siden av de skadede bjelkene som forsterkning.
Grunn til råteskadene er ukjent.

Årsak:

Skjevhetene og svikt vurderes i sammenheng med bygningens alder og trebjelkelagenes utførelse.

Konsekvens

Skjevheter i gulvene har primært estetisk og praktisk betydning.
De påvirker ikke konstruksjonens sikkerhet eller funksjon.

Innvendige trapper

Pkt. A.2.10

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.10.1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med repo.
Har normal slitasje iht. alder.

Bilder



Trapp

Ventilasjon generelt

Pkt. A.2.12

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
Naturlig ventilasjon via ventiler i vegger.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Pkt. A.2.13

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.13.1 Vannledninger
Vannrør er i kobber.
Stoppekran er montert i kjeller, er ikke funksjonstestet.

Årsak:
Alder på rør medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Konsekvens
Økt risiko for lekkasjer og vannskader, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

TG 2

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avløpsrør er i plast og støpejern.

Årsak:
Alder på rør medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Konsekvens
Økt risiko for funksjonssvikt, tilstopping/lekkasjer, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

TG 2

A.2.13.3 Varmtvannsbereder
VVS bereder à 2016 modell, 200 liter, montert i kjeller.

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanken.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens
Manglende avløp kan medføre fuktskader på omkringliggende bygningsdeler ved en eventuell utblåsning eller drypp fra sikkerhetsventilen.
Det innebærer økt risiko for både følgeskader og skjult fuktutvikling dersom lekkasjevann ikke ledes kontrollert bort.

TG 1

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)
Varmepumpe montert i hall, er 2022 modell.

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

Bilder



Stoppekran

Andre forhold for boligen innvendig

Pkt. A.2.16

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.16.1 Andre forhold innvendig
Innvendige overflater har generelt elde og slitasje sett i forhold til bygningens alder.
Det er registrert sprekker, skjevheter og ujevnheter i overflater, noe som anses som normalt for en bygning fra 1800-tallet med eldre byggeskikk og konstruksjoner.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Pkt. A.2.15

Oppsummering av skadedyr og fuktkrevende insekter

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon:
Enkelte spor etter borebille er observert i synlig tømmer i hall 1. etasje.

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon:
Spor etter mus observert på øverloft.

A.2.5.3 Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging):
Spor etter mus observert i kjeller.

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon:
Spor etter mus i krypkjeller.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Årsak:
Spor etter mus og borebille observert.

Konsekvens
Tilstedeværelse av skadedyr kan føre til hygieniske forhold, luktproblemer og skade på isolasjon og bygningsmaterialer.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

Radon

Pkt. A.2.14

Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass fra grunnen som verken kan sees, luktes eller smakes, og som over tid kan være helseskadelig ved høye konsentrasjoner innendørs. Vurderingen av radonforhold er basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier, eventuelle tidligere målinger eller utførte tiltak, samt offentlige aktsomhetskart fra NGU. Det utføres ikke radonmålinger som en del av tilstandsrapporten, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det mangler dokumentasjon på målinger eller radonsikring, eller boligen ligger i område med høy eller særlig høy radonaktsomhet, skal dette omtales i rapporten sammen med eventuell risiko og anbefaling om videre undersøkelser eller tiltak.

Vurdering / Avvik

A.2.14.1 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Iht. NGU sitt radonkart ligger boligen i et område med middels aktsomhet.

Geologiske forhold

Pkt. A.3.23

Vurderingen av geologiske forhold er basert på tilgjengelige offentlige kartdata, herunder NVEs aktsomhets- og faresonekart samt kommuneplanens arealdel, kombinert med visuelle observasjoner på befaringstidspunktet. Det utføres ikke geotekniske undersøkelser eller faglige vurderinger av grunnforhold, stabilitet eller skredfare, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom eiendommen ligger innenfor registrerte fare- eller aktsomhetsområder for skred, ras eller kvikkleire, eller det foreligger forhold som gir grunn til nærmere undersøkelser, skal dette omtales i rapporten.

Vurdering / Avvik

A.3.23.1 Skredfare

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

A.3.23.2 Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til NVE.

Lyd- og støyforhold

Pkt. 12.8

Vurderingen av lyd- og støyforhold er basert på byggeår, normal byggeskikk, visuelle observasjoner og tilgjengelige offentlige kartdata. Det er ikke utført lydmålinger eller tekniske undersøkelser av lydisolasjon eller utendørs støy, med mindre dette er særskilt avtalt. Eldre boliger må normalt forventes å ha svakere lydisolasjon enn nyere bygg. Dersom det er kjent at bygningsmessige endringer kan påvirke lyd- eller støyforhold, skal dette omtales i rapporten. Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.

Sjekkliste for det lyd- og støyforholdet

Byggeår og forventet lydisolasjon

NR	Sjekkpunkt	Kommentar
1	Før 1949: Bygget har svært svak lydisolasjon sammenlignet med nyere bygg.	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart?	Ja	Boligen ligger i støysone iht. offentlig kart.
2	Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone korrekt angitt?	Ja	Støykilde: Vei Støysone: Gul
3	Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy?	Ikke relevant	
4	For boliger oppført før 1997 er det opplyst om normalt svakere lydisolasjon mot utendørs støy?	Ja	Boligen er oppført før 1997, og det må påregnes svakere lydisolasjon mot utendørs støy enn det som er vanlig etter dagens byggeforskrifter.
5	Eventuelle endringer som påvirker lydisolasjon/støy er beskrevet, dokumentert der mulig, og det er opplyst at lydmålinger ikke er utført med mindre særskilt bestilt?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.8 Lyd- og støyforhold
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjon i boligen mot naboboenheter og mot utendørs støy.

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet gjennomgang basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier og visuelle observasjoner av synlige installasjoner og komponenter. Det utføres ikke målinger, belastningstester eller teknisk kontroll av anlegget, med mindre dette er særskilt avtalt. Formålet er å avdekke forhold som kan indikere behov for nærmere kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom det registreres synlige avvik, manglende dokumentasjon, tegn til varmgang, skader eller andre forhold som kan medføre brann- eller elsikkerhetsrisiko, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse?	Ikke relevant	Tilfeldig kontroll fra el-tilsynet er ikke gjennomført.
2	Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret?	Ikke relevant	
3	Det er mindre enn 5 år siden siste el-tilsyn, eller vurdering er gjennomført?	Ikke relevant	
4	Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?	Nei	
5	Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)?		Ukjent

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ja	
7	Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer?	Ja	
8	Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder?	Nei	
9	Det er ikke synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller utstyr?	Nei	
10	Kabler er forsvarlig festet og uten synlige skader?	Ja	
11	Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)?	Ja	
12	Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999?	Nei	
13	Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato?	Ikke relevant	
14	Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer?	Ikke relevant	

Beskrivelse

Sikringsskap montert i grovkjøkken 1. etasje.
Hovedsikring 50 ampere, 15 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/ tilstandsvurdering av el-anlegget av autorisert personell.
Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

Bilder



El-skap

Branntekniske forhold

Pkt. 12.7

Vurderingen av branntekniske forhold er basert på visuelle observasjoner av synlige deler av blant annet brannskiller, rømningsveier, røykvarslere, slokkeutstyr og annet tilgjengelig sikkerhetsutstyr på befaringstidspunktet. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller full brannteknisk gjennomgang, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det registreres åpenbare avvik, mangler ved rømningsvei, forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, eller synlige forhold som kan tyde på manglende brannteknisk utførelse etter byggeskikk eller regelverk på oppføringstidspunktet, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)?	Nei	
2	Boligen fremstår å være inndelt i branneller i tråd med krav på befaringstidspunktet?	Ikke relevant	
3	Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Det er ikke observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet?	Ja	
5	Brannvarslingsanlegg (røykvarslere/ brannalarm) er installert og fremstår funksjonelt?	Ja	
6	Slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/vanntåke) er installert der det er relevant?	Ikke relevant	
7	Manuelt slokkeutstyr (brannslange og/ eller håndslukker) er tilgjengelig?	Ja	
8	Håndslukker har tilfredsstillende alder og fremstår kontrollert/vedlikeholdt?	Ja	
9	Komfyrvakt er installert der dette er påkrevd (etter 2010)?	Ikke relevant	

Enebolig nr. 44

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Pkt. A.3.21

Vurdering / Avvik

A.3.21.1 Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 2

A.3.21.3 Grunnmur
Grunnmur består av naturstein, betong og Leca, har generelt vanlig elde mht. alder.
Deler av grunnmur står på fjell.

Enkelte riss/sprekker observert i grunnmur utvendig.

Årsak:
Naturlige bevegelser i grunnen over tid og normal aldringsprosess.

Konsekvens
Riss/sprekker kan medføre fukt inn i mur og videreutvikles dersom vedlikehold uteblir.

TG 2

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.

Fuktige forhold i krypkjellere tilsier mangelfull fuktsikring og drenering.

Årsak:
Aldrende drenering og mangelfull utvendig fuktsikring av grunnmur mot terreng.

Konsekvens
Forhøyet fukt i mur mot terreng kan føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, og risiko for muggsoppvekst og redusert inneklima.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

Pkt. A.3.22

Vurdering / Avvik

TG 3

A.3.22.3 Terrengforhold
Tomten skråner mot sydvest.
Terrenget rundt boligen er relativt flatt, mangler fall ut fra grunnmur.
På vestsiden skråner fjell og terreng i mot bygget.

Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens
Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmuren øker risikoen for fuktbelastning mot mur og underliggende konstruksjoner.
Forholdet medfører risiko for vedvarende fuktbelastning og fuktskader i krypkjelleren og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales videre undersøkelser av grunnentreprenør for vurdering av mulige tiltak for å bedre terrengforholdet.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
25 000,-	Estimater gjelder kun for videre undersøkelser.

TG 1

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering
Vann og avløp er i plast i fra 2019 i følge tilstedeværende og er offentlig tilkoblet.
Felles kloakkpumpe deles med Hans Thornes vei 44, 46, og 48

Yttervegg

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
Konstruksjonen består av tømmer, er i normal stand iht. alder.
Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning
Ytterveggene har stående bordkledning.
Kledning er i fra byggeår, har generelt elde og slitasje iht. alder.

Kledning har behov for vedlikehold mht. maling og utbedringer, kledning bærer preg av manglende vedlikehold.
Råte observert stedvis på flere fasader og kledning er ikke lektet ut.

Årsak:
Alder, utførelse og manglende vedlikehold.

Konsekvens
Manglende vedlikehold og nedbrutt overflatebehandling medfører redusert beskyttelse av kledningen.
Råteskadene reduserer kledningens funksjon og levetid, og lokal utskifting må påregnes.
Manglende luftespalte bak kledning reduserer uttørking og øker risikoen for fuktopphopning.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.3 Vinduer
Vinduer i tre fra byggeår med koblet glass, enkelte vinduer er av nyere dato med isolerglass.
Vinduer har generelt elde og slitasje iht. alder.

Isolerglass har en alder som medfører usikker fremtidig framtid iht. NS-3600.
Vinduer har behov for vedlikehold/restaurering, et vindu mot vest har sprekt glass.

Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens
Manglende vedlikehold medfører økt risiko for fukt/råteskader og redusert levetid på vinduene.

TG 2

A.3.17.3 Ytterdører
Ytterdør er i tre fra byggeår, har generelt elde og slitasje iht. alder.

Dører har behov for vedlikehold/restaurering, har stedvis noe råte.

Årsak:
Alder, fuktpåkjenning over tid og manglende vedlikehold.

Konsekvens
Råte medfører svekket funksjon, redusert forventet levetid og en forhøyet risiko for videre nedbrytning.
Manglende vedlikehold medfører økt risiko for fukt/råteskader og redusert levetid.

Yttertak

Pkt. A.3.18

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
Boligen har saltak med sperrekonstruksjon og åser.
Konstruksjonen er kledd inne, kun deler av sperrer er synlige innvendig.
Enkelte sperrer ser ut til og være ombygget på et tidspunkt.
Det er isolert i mellom sperrene utlufting av takkonstruksjonen er ukjent.

Årsak:
Tidligere endringer i takkonstruksjonen. Omfang og utførelse kan ikke fastslås ved visuell kontroll på grunn av innkledde konstruksjoner.

Konsekvens
Konsekvensen er usikkerhet knyttet til konstruksjonens utførelse og lufting, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader.

TG 2

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
Tekking er med shingel er i følge tilstedeværende i fra ca. 2013.

Tekking har noe mose hovedsakelig side vest og vindskier og vannbord har behov for vedlikehold.
Enkelte vindskier har stedvis råte.

Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens
Mose på tekking fører til økt fuktbelastning og redusert uttørking, noe som over tid kan gi økt slitasje og redusert levetid.
Manglende vedlikehold og nedbrutt overflatebehandling medfører redusert beskyttelse av vindskier og vannbord.
Råteskadene reduserer trevirkets funksjon og levetid, og lokal utskifting må påregnes.

TG 1 **A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak**
Beslag over tak har vanlig elde mht. alder.

TG 1 **A.3.18.2 Takrenner og nedløp**
Takrenner og nedløp er i plastbelagt stål, nedløp er ført til rør.

TG 1 **A.3.18.4 Skorsteiner over tak**
Pipe er helbeslått over tak.

Krypkjeller — Pkt. A.2.7

Vurdering / Avvik

TG 2 **A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon**
Grunnmurer består av natursteinsmur og leca, en del av kryprom er tilgjengelig via luke i gulvet, den andre delen er tilgjengelig via luke i grunnmur.
Gulv er med betong og fyllmasse, noe synlig fjell mot sydvest og innvendig takhøyde varierer mellom ca. 40 - 150cm.
Begge krypkjellere er fuktige, synlig vanninnsig i sydlig del.
Forhøyede fuktnivåer målt i gulvbjelker, nedre del av grunnmur og gulv.
Krypkjeller mot syd er isolert på undersiden av etasjeskille, isolasjon er manglefull innfestet og har delvis løsnet.

Årsak:
Utførelse, terrengforhold og mangelfull utvendig drenering og fuktsikring av grunnmur.

Konsekvens
Forholdene gir risiko for videre fuktbelastning og utvikling av skader i trekonstruksjonene.

Våtrom (bad og vaskerom) 1. etasje — Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Bad med ukjent alder.

Vurdering / Avvik

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Vegger er med belegg.

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himling er mad malte plater.

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulv er med belegg, har fall til sluk.

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Belegg utgjør tettesjikt og er ført ned i sluk.
Innvendig hjørne i dusj har noe oppsprekking og er fuget.

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Avløp og vannrør er i plast og kobber.
Sluk er i plast.

A.2.1.5 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk, ingen luftespalte ved dør.

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Rommet har servantskap dusjforheng og toalett.
Servantskapet har stedvis fuktskader på fronter og skap.

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking utført på kjøkken, fukt målt i svill og baksiden av sponplate på bad har misfarging i nedre del av plate.
Tyder på mindre lekkasje i tettesjikt i dusj, forhøyede fuktnivåer målt ved overflatesøk på gulv i dusjsone.

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Ingen dokumentasjon fremvis.

TG 3

Samlet vurdering av bad

Rommet må renoveres for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav.
Det gis en samlet TG 3 for rommet.

Årsak:

Alder og påvist fukt i konstruksjonen i dusj.

Konsekvens

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.
Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Rommet er modent for oppgradering.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
120 000,-	Estimatet gjelder nytt belegg på gulv/vegger og montering av nytt sanitærutstyr.

Bilder



Bad



Sluk



Hulltaking

Kjøkken 1. etasje

Pkt. A.2.2

Beskrivelse

Kjøkken

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Vegger
Vegger er med malt panel og malte plater.

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Himling
Himling er med malt panel.

TG 1

A.2.2.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med belegg.

TG 1

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
Avløp og vannrør er i plast og kobber.

TG 1

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
Kjøkkenventilator er med avtrekk ut.

TG 1

A.2.2.6 Innredning
Kjøkkeninnredningen er med slette fronter og benkeplate i laminat.
Har normal slitasje iht. alder.

Bilder



Kjøkken



Kjøkken

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

Pkt. A.2.11

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Etasjeskillere består av trebjelkelag.

Skjevheter er kontrollert med laser i to rom per. etasje.
Totalt avvik er målt ved hver vegg og midt på gulvet, og lokalt avvik er målt innenfor 2 meter. Målingene er utført punktvis.

Rommene som er kontrollert i 1. etasje er stue og kjøkken.
Stue: Totalt avvik 29mm, lokalt avvik 16mm.
Kjøkken: Totalt avvik 19mm, lokalt avvik 12mm.

Rommene som er kontrollert i 2. etasje er soverom og gang.
Soverom: Totalt avvik 46mm, lokalt avvik 23mm.
Gang: Totalt avvik 14mm, lokalt avvik 14mm.

Gulver stedvis noe svikt og knirk.

Årsak:

Skjevhetene og svikt vurderes i sammenheng med bygningens alder og trebjelkelagenes utførelse.

Konsekvens

Skjevheter i gulvene har primært estetisk og praktisk betydning.
De påvirker ikke konstruksjonens sikkerhet eller funksjon.

Innvendige trapper

Pkt. A.2.10

Vurdering / Avvik

A.2.10.1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i malt tre med repo.

Bilder



Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Pkt. A.2.9

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Pipe er i teglstein, det er lite avstand til brennbart materiell i etasjeskille og er kledd inne i stue mot syd.
En horisontal sprekk er observert innvendig i 2 etasje.

Årsak:

Alder og utførelse.

Konsekvens

Pipe må kontrolleres av fagkyndig før bruk, kan medføre fyringsforbud.

Ventilasjon generelt

Pkt. A.2.12

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
Naturlig ventilasjon via ventiler i vegger.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Pkt. A.2.13

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.13.1 Vannledninger
Vannrør er i kobber.
Stoppekran er montert i kjøkkenskap, er ikke funksjonstestet.

Alder på rør medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Årsak:
Alder

Konsekvens
Økt risiko for lekkasjer og vannskader, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

TG 2

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avløpsrør er i plast.

Alder på rør medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Årsak:
Alder

Konsekvens
Økt risiko for funksjonssvikt, tilstopping/lekkasjer, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

TG 2

A.2.13.3 Varmtvannsbereder
VVS bereder à 2005 modell, 120 liter montert i krypkjeller.

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanken.

Årsak:
Utførelse og alder

Konsekvens
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Manglende avløp kan medføre fuktskader på omkringliggende bygningsdeler ved en eventuell utblåsning eller drypp fra sikkerhetsventilen.
Det innebærer økt risiko for både følgeskader og skjult fuktutvikling dersom lekkasjevann ikke ledes kontrollert bort.

Bilder



Stoppekran

Andre forhold for boligen innvendig

Pkt. A.2.16

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.16.1 Andre forhold innvendig
Innvendige overflater har generelt elde og slitasje sett i forhold til bygningens alder.
Det er registrert sprekker, skjevheter og ujevnheter i overflater, noe som anses som normalt for en bygning fra 1700-tallet med eldre byggeskikk og konstruksjoner.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Pkt. A.2.15

Oppsummering av skadedyr og fuktkrevende insekter

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon:
Spor etter borebille i tømmervegg ved trapp.

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning:
Påvist inntreksveier for gnagere i bunn av hjørnebord mot sydøst.

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon:
Spor etter borebille og husbukk i enkelte sperrer.
Spor etter mus er observert.

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon:
Spor etter mus i begge krypkjellere.

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller:
Spor etter borebille i gulvbjelker, synlig i himling i krypkjeller og i flere gulvbord i stuene.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Årsak:
Påviste inntreksveier for gnagere har gitt mulighet for mus i konstruksjonene.
Spor etter borebille og husbukk viser tidligere aktivitet av treødeleggende insekter.

Konsekvens
Angrep av treødeleggende insekter kan over tid medføre svekkelse av trevirket og redusert bæreevne i konstruksjonene.
Tilstedeværelse av skadedyr kan føre til hygieniske forhold, luktproblemer og skade på isolasjon og bygningsmaterialer.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

Radon

Pkt. A.2.14

Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass fra grunnen som verken kan sees, luktes eller smakes, og som over tid kan være helseskadelig ved høye konsentrasjoner innendørs. Vurderingen av radonforhold er basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier, eventuelle tidligere målinger eller utførte tiltak, samt offentlige aktsomhetskart fra NGU. Det utføres ikke radonmålinger som en del av tilstandsrapporten, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det mangler dokumentasjon på målinger eller radonsikring, eller boligen ligger i område med høy eller særlig høy radonaktsomhet, skal dette omtales i rapporten sammen med eventuell risiko og anbefaling om videre undersøkelser eller tiltak.

Vurdering / Avvik

A.2.14.1 Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Iht. NGU sitt radonkart ligger boligen i et område med middels aktsomhet.

Geologiske forhold

Pkt. A.3.23

Vurderingen av geologiske forhold er basert på tilgjengelige offentlige kartdata, herunder NVEs aktsomhets- og faresonekart samt kommuneplanens arealdel, kombinert med visuelle observasjoner på befaringstidspunktet. Det utføres ikke geotekniske undersøkelser eller faglige vurderinger av grunnforhold, stabilitet eller skredfare, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom eiendommen ligger innenfor registrerte fare- eller aktsomhetsområder for skred, ras eller kvikkleire, eller det foreligger forhold som gir grunn til nærmere undersøkelser, skal dette omtales i rapporten.

Vurdering / Avvik

A.3.23.1 Skredfare

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

A.3.23.2 Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til NVE.

Lyd- og støyforhold

Pkt. 12.8

Vurderingen av lyd- og støyforhold er basert på byggeår, normal byggeskikk, visuelle observasjoner og tilgjengelige offentlige kartdata. Det er ikke utført lydmålinger eller tekniske undersøkelser av lydisolasjon eller utendørs støy, med mindre dette er særskilt avtalt. Eldre boliger må normalt forventes å ha svakere lydisolasjon enn nyere bygg. Dersom det er kjent at bygningsmessige endringer kan påvirke lyd- eller støyforhold, skal dette omtales i rapporten. Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.

Sjekkliste for det lyd- og støyforholdet

Byggeår og forventet lydisolasjon

NR	Sjekkpunkt	Kommentar
1	Før 1949: Bygget har svært svak lydisolasjon sammenlignet med nyere bygg.	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart?	Ja	Boligen ligger i støysone iht. offentlig kart.
2	Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone angitt?	Ja	Støykilde: Vei Støysone: Gul
3	Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy?	Ikke relevant	
4	Dersom boligen er oppført før 1997, er det opplyst at den normalt har svakere lydisolasjon mot utendørs støy?	Ja	Boligen er oppført før 1997, og det må påregnes svakere lydisolasjon mot utendørs støy enn det som er vanlig etter dagens byggeforskrifter.
5	Er eventuelle endringer som påvirker lydisolasjon eller støy beskrevet og dokumentert?	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det opplyst at det ikke er utført lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen, med mindre dette er bestilt som tilleggsanalyse?	Ja	

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.8 Lyd- og støyforhold
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjon i boligen mot naboboenheter og mot utendørs støy.

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet gjennomgang basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier og visuelle observasjoner av synlige installasjoner og komponenter. Det utføres ikke målinger, belastningstester eller teknisk kontroll av anlegget, med mindre dette er særskilt avtalt. Formålet er å avdekke forhold som kan indikere behov for nærmere kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom det registreres synlige avvik, manglende dokumentasjon, tegn til varmgang, skader eller andre forhold som kan medføre brann- eller elsikkerhetsrisiko, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Foreligger det dokumentasjon fra siste el-tilsyn med dato og referansenummer?	Ikke relevant	Tilfeldig kontroll fra el-tilsynet er ikke gjennomført.
2	Er eventuelle avvik fra siste el-tilsyn utbedret og dokumentert?	Ikke relevant	
3	Er det mer enn fem år siden siste el-tilsyn?	Ikke relevant	
4	Er tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av det elektriske anlegget opplyst?	Nei	
5	Har eier opplyst at sikringene ikke løser ut unormalt ofte?	Ja	
6	Har eier opplyst at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?	Ja	
7	Foreligger kursfortegnelse, og samsvarer antall sikringer?	Ja	
8	Er det registrert brunsvidd plugg/støpsel på varmtvannsbereder?	Nei	
9	Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller elektrisk utstyr?	Nei	
10	Er kabler forsvarlig festet og uten synlige skader?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Fremstår kabelinnføringer og hull i inntaks- og sikringsskap som tette, uten demontering?	Ja	
12	Foreligger samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999?	Nei	
13	Inneholder samsvarserklæringen beskrivelse av arbeidet og dato for utførelsen?	Ikke relevant	
14	Dekker samsvarserklæringen hele anlegget eller relevante endringer?	Ikke relevant	

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 2. etasje.
Hovedsikring 63 ampere, 6 kurser pluss 2 reserve.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/ tilstandsvurdering av el-anlegget av autorisert personell.
Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

Bilder



El-skap

Branntekniske forhold

Pkt. 12.7

Vurderingen av branntekniske forhold er basert på visuelle observasjoner av synlige deler av blant annet brannskiller, rømningsveier, røykvarslere, slokkeutstyr og annet tilgjengelig sikkerhetsutstyr på befaringstidspunktet. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller full brannteknisk gjennomgang, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det registreres åpenbare avvik, mangler ved rømningsvei, forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, eller synlige forhold som kan tyde på manglende branntekniskt utførelse etter byggeskikk eller regelverk på oppføringstidspunktet, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)?	Nei	
2	Er boligen inndelt i brannceller i tråd med kravene på befaringstidspunktet?	Ikke relevant	
3	Har boligen tilfredsstillende rømningsveier i henhold til kravene?	Nei	Vinduer i 2 etasje er ikke godkjent som rømningsvinduer grunnet fast midtsprosse.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Er det observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet?	Nei	
5	Er brannvarslingsanlegg (røykvarslere/ brannalarm) installert og fremstår det som funksjonelt?	Ja	
6	Er slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/ vanntåke) installert der det er relevant?	Ikke relevant	
7	Er manuelt slokkeutstyr (brannslange og/eller håndslukker) tilgjengelig?	Ja	
8	Har håndslukker tilfredsstillende alder og fremstår den kontrollert/vedlikeholdt?	Ja	
9	Er komfyrvakt installert der dette er påkrevd (etter 2010)?	Ikke relevant	

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold
Lysthus nord

Pkt. 3.22

Vurdering / Avvik

TG 3

Lysthus nord

Grunnmur:
Grunnmuren er i naturstein
Gulvet er i tre.

Yttervegger:
Konstruksjonen består av stående bord med uten på liggende bindingsverk.

Takkonstruksjon:
Saltak med sperrekonstruksjon.

Taktekking:
Taket er tekket med takstein.
Undertak er med bord.

Port, vinduer og dører:
Vinduer og dører er i tre.

Bygningen er falleferdig, har betydelige skader på konstruksjoner og overflater og har behov for omfattende rehabilitering.
Bygningen anses å ha kun kulturhistorisk verdi.

Årsak:
TG3 er gitt iht. NS 3600 på bakgrunn av bygningens omfattende forfall.

Konsekvens
Bygningen vil rase sammen på sikt.

Anbefalt tiltak:
Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare muligheten for rehabilitering av bygningen.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
30 000,-	Kostnadsestimatet omfatter kun ytterligere undersøkelser.

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold
Badehus

Pkt. 3.22

Vurdering / Avvik

TG 2

Badehus

Grunnmur:
Bygget er fundamentert delvis på stein og noen betongsøyler.
Fundamentene har setningsskader og skjevheter.
Det må påregnes behov for forsterkning av fundamenteringen.
Gulvet er i tre

Yttervegger:
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Ytterveggene er i tre med stående panel.
Flere kledningsbord har råte i bunnen og kledning har behov for vedlikehold.

Takkonstruksjon:
Taket er type saltak med sperrekonstruksjon.

Taktekking:
Taket er tekket med stålplater og undertak er med bord.
Stålplater har rust og har passert sin levetid.

Port, vinduer og dører:
Ytterdører i tre fra byggeår en er ikke mulig å åpne, dører har elde og oppsprekking og stedvis råte.

Vinduer er i tre med enkelt glass.

Bygningen har generelt normal elde og slitasje sett i forhold til alder.
Bygningen har skjevheter og vedlikeholdsbehov, hvor utbedring av fundamentering og taktekking bør prioriteres.

Årsak:
TG2 er gitt iht. NS 3600 på bakgrunn av bygningens tilstand.

Konsekvens
Uten vedlikehold og utbedringer vil bygget forfalle ytterligere.

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold
Garasje

Pkt. 3.22

Vurdering / Avvik

TG 2

Garasje

Grunnmur:
Bygget er oppført på enkelt betongfundamenter.
Gulvet er med fyllmasse.

Yttervegger:
Konstruksjonen består av bindingsverk, har stedvis råte i bunn av vegg.
Ytterveggene er i tre med stående panel og noe finerplater.
Kledning har råte i bunn av flere kledningsbord.

Takkonstruksjon:
Taket er med sperrer.

Taktekking:
Taket er tekket med stålplater.
Stålplater har rust og har passert sin levetid.

Port, vinduer og dører:
Slagporter i tre, har behov for vedlikehold.

Bygningen bærer preg av mangelfullt vedlikehold og har behov for utbedringer på flere bygningsdeler.

Årsak:
TG2 er gitt iht. NS 3600 på bakgrunn av bygningens tilstand.

Konsekvens
Uten vedlikehold og utbedringer vil bygget forfalle ytterligere.

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold
Gjestehus

Pkt. 3.22

Vurdering / Avvik

TG 3

Gjestehus

Grunnmur:
Grunnmuren er i betong.
Gulvet er i tre med underliggende kryprom uten tilgang.

Terreng:
På nordsiden har fjell lite avstand fra yttervegg som medfører økt fuktpåkjenning.

Yttervegger:
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Ytterveggene er i tre med stående panel.

Takkonstruksjon:
Taket er type saltak med plassbygget takstoler og åser.

Taktekking:
Taket er tekket med teglstein.
Undertak er med bord og papp.

Port, vinduer og dører:
Vinduer og dører er i tre

Bygningen har betydelige skader på takkonstruksjonen.
Den midterste takstolen har råtnet helt av ved vegg opplegget og hviler nå delvis på brannmuren og midlertidig opp stempling.
Bygget må anses som restaureringsobjekt.

Bygningen er omtalt som gjestehus på bakgrunn av tidligere bruk.
Bygningen er et renoveringsobjekt og benyttes i dag ikke til varig opphold.

Årsak:
TG3 er gitt iht. NS 3600 på bakgrunn av bygningens tilstand.

Konsekvens
Uten vedlikehold og utbedringer vil bygget forfalle ytterligere.

Anbefalt tiltak:
Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare omfanget av bygningens rehabiliteringsbehov.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
30 000,-	Kostnadsestimatet omfatter kun ytterligere undersøkelser.

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold
Lysthus syd

Pkt. 3.22

Vurdering / Avvik

TG 2

Lysthus syd

Grunnmur:
Fundamenter av betongstein, enkelte har setninger.
Gulvet er i tre.

Yttervegger:
Konstruksjonen består av liggende plank som danner kledningen utvendig.
Vegg med åpningsvindu har råteskader grunnet vindu leder vann ned på konstruksjonen.

Takkonstruksjon:
Taket er med sperrer.

Taktekking:
Taket er tekket med shingel.
Undertak er med bord.

Port, vinduer og dører:
Terrassedør og vinduer i tre, har behov for noe vedlikehold mht. maling.
Terrassedør kan ikke lukkes, skylles skjevheter i bygget grunnet noe setninger i enkelte fundamenter.
Vinduer er i tre med enkelt glass enkelte har stedvis råte i karm.

Bygget er generelt i normal stand iht. alder, har behov for vedlikehold og noe utbedringer.

Årsak:
TG2 er gitt iht. NS 3600 på bakgrunn av bygningens tilstand.

Konsekvens
Uten vedlikehold og utbedringer vil bygget forfalle ytterligere.

Signatur

Signatur

Rykene - 03.11.2026
Sted - Dato

Asle Risholt
BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT

Tilstandsrapport - NS 3600:2025

Hans Thornes vei 46

4846 Arendal

Gnr: **24** Bnr: **308**



Bygningssakkyndig
Asle Risholt

Rapport kode: *167371*
Opprettet: *19.10.2026*
Utskrift: *30.10.2026*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Formål
Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand ved befaringstidspunktet, og er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Analysen omfatter forhold som har betydning for funksjon, levetid og verdi. Forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Rapporten
Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2025 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

Grunnlag og metode
Vurderingene er basert på:
• visuelle observasjoner
• enkle kontroller
• tilgjengelig dokumentasjon
• opplysninger fra eier
• stikkprøvekontroll
Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-destruktiv.
Bygningen vurderes opp mot det som er normalt for tilsvarende bygg med samme alder, utførelse og byggeskikk.

Omfang og begrensninger
Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige bygningsdeler.
Følgende inngår normalt ikke:
• skjulte konstruksjoner og installasjoner
• detaljert kontroll eller funksjonstesting av tekniske anlegg
• estetiske forhold og løsninger
Forhold som begrenset tilgang, værforhold eller bruk av bygningen kan påvirke hva som er kontrollert. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsgrader
Tilstandsgrad angis etter kriteriene i gjeldende NS 3600.
Nedenfor gis en forenklet og generell forklaring på tilstandsgradene, mens den enkelte tilstandsgrad fastsettes etter de konkrete kriteriene som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller forholdet i NS 3600.

• TG0 – Ingen avvik. Bygningsdelen er tilnærmet ny, uten tegn til slitasje, og dokumentasjon på faglig god utførelse foreligger.
• TG1 – Mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak anses ikke nødvendig.
• TG2 – Vesentlige avvik. Bygningsdelen kan ha feil utførelse, skade eller symptomer på skade, sterk slitasje, nedsatt funksjon eller alder som tilsier behov for vedlikehold eller tiltak.
• TG3 – Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har forhold som tilsier behov for utbedring straks eller innen kort tid, eller det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
• TG IU – Ikke undersøkt. Bygningsdelen kunne ikke undersøkes på grunn av manglende tilgjengelighet eller andre forhold.

Kostnadsanslag
Kostnadsanslag for TG3 er vurderinger basert på erfaringstall og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne avvike, og anslagene er ikke å anse som tilbud.

Forutsetninger
Opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon er lagt til grunn der dette foreligger. Det er ikke foretatt full verifikasjon av alle opplysninger.

Bruk av skjematur fra Byggekost.no
Rapporten er utarbeidet ved bruk av Byggekost sitt digitale verktøy. Hjelpetekster, struktur og veiledning i systemet er basert på Byggekost sin faglige tolkning av gjeldende regelverk og standarder.

Bygningssakkyndig / Takstingeniør
Den bygningssakkyndige har selvstendig og fullt ansvar for:
• faglige vurderinger
• konklusjoner og valg av tilstandsgrader
• etterlevelse av gjeldende lover, forskrifter og standarder
Byggekost fungerer kun som leverandør av verktøy og har ikke ansvar for innholdet i den enkelte rapport.
Den bygningssakkyndige må selv gjøre seg kjent med gjeldende forskrifter og standarder.

Ansvar og bruk
Rapporten er utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig.
Annen bruk må avklares særskilt.
Rapporten gjelder kun for de forhold som er beskrevet, og for tidspunktet den er utarbeidet.

Vurderingsgrunnlag og referansenivå
Som hovedregel legges til grunn:
• byggeregler på oppføringstidspunktet
• vanlig byggeskikk for perioden
Avvik vurderes etter kriteriene i gjeldende forskrift og NS 3600, med hensyn til funksjon, risiko og konsekvens.

Levetid
Levetidsvurderingene er basert på anerkjente bransjenormer, erfaringstall og alminnelige prinsipper for byggforvaltning og vedlikehold.

Videre undersøkelser
Ved usikkerhet, begrenset tilgang eller registrerte avvik kan det være behov for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Arealopplysninger

Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

- Målegrunnlag og usikkerhet:
Det gjøres oppmerksom på at:
• målinger kan ha naturlige avvik og toleranser
• skråtak, innredninger, sjakter og konstruksjoner kan påvirke arealet
• begrenset tilgjengelighet kan gi usikkerhet
Mindre avvik mellom oppgitte og faktiske arealer kan forekomme.

- Avgrensninger:
Følgende forhold inngår normalt ikke i kontrollen:
• kontroll av tegninger opp mot faktisk utførelse
• kontroll av byggesak, godkjenninger eller lovlighet
• etterprøving av tidligere oppmålinger
Arealer er ikke kontrollmålt mot offentlige registre.

-Forutsetninger:
Opplysninger om areal kan i noen tilfeller være basert på:
• tidligere dokumentasjon
• tegninger
• opplysninger fra eier
Slike opplysninger er ikke nødvendigvis verifisert.

- Ansvar:
Den bygningssakkyndige er ansvarlig for utført oppmåling og vurdering.
Byggekost leverer kun system og struktur for registrering av arealopplysninger.

- Viktig for kjøper:
Arealer bør ikke alene legges til grunn for kjøpsbeslutning.
Ved behov anbefales egen kontrollmåling.

Øvrige forhold

• Egenerklæringsskjema fylles ut av eier og skal foreligge ved befaring.
• Teknisk verdi beregnes som nybyggverdi med fradrag for alder, slitasje, vedlikehold og påviste avvik.
• Hulltaking utføres ved behov, normalt i våtrom, rom under terreng, badstue og kjølerom.
• I henhold til NS 3600 benyttes undersøkelsesnivå 1, med nivå 2 for våtrom og rom under terreng.
• Personopplysninger behandles i samsvar med gjeldende regelverk og kun i nødvendig omfang.

Bygningssakkyndig - Asle Risholt

Bygningssakkyndig

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

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

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

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

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
0 stk

TG 1
22 stk

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering

Yttervegg
A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

Yttertak
A.3.18.2 Takrenner og nedløp
A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
A.3.18.4 Skorsteiner over tak

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad/vaskerom 2. etasje
A.2.1.1 Overflater – Vegger
A.2.1.1 Overflater – Himling
A.2.1.2 Overflater – Gulv
A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kjøkken - 1. etasje
A.2.2.1 Overflater – Vegger
A.2.2.1 Overflater – Himling
A.2.2.2 Overflater – Gulv
A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
A.2.2.6 Innredning

Innvendige trapper
A.2.10.1 Innvendige trapper

Ventilasjon generelt
A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)

TG 2
20 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.3 Grunnmur

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

A.3.22.3 Terrengforhold

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Yttervegg

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Vinduer og ytterdører

A.3.17.3 Vinduer

A.3.17.3 Ytterdører

Yttertak

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

A.2.5.3 Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Krypkjeller

A.2.7.1 Krypkjeller uten mulighet for innvendig inspeksjon

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad/vaskerom 2. etasje

A.2.1.5 Ventilasjon

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

A.2.13.1 Vannledninger

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Andre forhold for boligen innvendig

A.2.16.1 Andre forhold innvendig

Skadedyr og fuktkrevende insekter

A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold - Garasje

Garasje

TG 3
1 stk

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad 1. etasje

Samlet vurdering av rommet	180 000,-
Estimerte kostnader på TG3	**180 000,-**

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med tilhørende garasje beliggende på en solrik tomt.
Boligen fremstår med normal standard ut fra alder, det er utført flere oppgraderinger og vedlikehold gjennom årene.
Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik og mangler.
Utvendig gjelder dette blant annet utvendig fuktsikring av grunnmur, mens det innvendig er registrert avvik knyttet til blant annet våtrom.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppsummering av HMS

Enebolig

Yttertak

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Avvik:
Manglende snøfangere på taket.

Konsekvens:
Kan føre til at snø og is raser fra taket, med risiko for personskader og skader på eiendom og tekniske installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for ukontrollert nedfall av snø og is.

Innvendige trapper

A.2.10.1 Innvendige trapper
Avvik:
Innvendige trapper mangler håndløpere langs vegg. Trapp til kjeller mangler rekkverk på deler av trappeløpet. Trapp til 2. etasje har større åpninger i rekkverket enn dagens krav.

Konsekvens:
Forholdet medføre økt risiko for fall og personskade.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre forholdet for å bedre sikkerheten.

Radon

A.2.14.1 Radon
Avvik:
Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens:
Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.
Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å verifisere at radonnivået er innenfor gjeldende anbefalinger.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Sissel Alice Thorne Juel
Rekvirert dato: 12.10.2026

Besiktigelse

Til stede: Sissel Alice Thorne Juel
Hanne Thorne Juel Hagen
Bygningssakkyndig Asle Risholt
Besiktigelsesdato: 15.10.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Hans Thornes vei 46, 4846 Arendal
Kommunnr: 4203
Kommune: Arendal

Gnr	Bnr
24	308

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Sissel Alice Thorne Juel

Dokumentasjonskontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	22.10.2026	
Søknadstegninger.		

Kommentar til dokumentasjonskontroll

Det foreligger godkjente søknadstegninger på bolig som i hovedsak samsvarer med dagens bygg.
Det er registrert enkelte mindre avvik i innvendig rominndeling.
Det foreligger godkjente søknadstegninger for garasjen som samsvarer med dagens utførelse, med unntak av en utvendig bod som er oppført under terrassen.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1700-tallet		
	1981	Renovert.
	1995	Tilbygg.



Garasje

Byggeår
1989



Arealopplysninger - NS3940:2023

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2023, Areal- og volumberegninger av bygninger. Areal oppgis i kvadratmeter og gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. Arealopplysninger gjelder faktiske målte arealer. At et areal er målbart etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet eller bruken er godkjent av kommunen. Eventuelle avvik mellom faktisk bruk og byggetillatelse omtales under punktet for Lovlighet.

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: Inngår normalt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i	TBA
Kjeller			
1. etasje		79	27
2. etasje		49	
	Sum:	**128**	**27**
	Sum BRA:	**128**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	**BRA-i:** 2 boder.
1. etasje	**BRA-i:** 2 stuer, kjøkken, bad, gang. **TBA:** Terrasse.
2. etasje	**BRA-i:** Bad/vaskerom, 3 soverom, gang.

Garasje

Arealskjema

Etasje		BRA-e
1. etasje		65
2. etasje		28
	Sum:	**93**
	Sum BRA:	**93**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Garasje, bod
2. etasje	**BRA-e:** Loft.

Kommentar til arealopplysninger

Kjeller har ikke målbart areal iht. NS-3600 grunnet liten innvendig takhøyde.

Gulv arealet i kjeller utgjør 22m².

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring — Pkt. A.3.21

Vurdering / Avvik

A.3.21.1 Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 2

A.3.21.3 Grunnmur
Grunnmur i naturstein, betong og noe Leca, deler av bygget har støpt plate på mark.

Mur har enkelte riss og sprekker utvendig, virker stabil.

Årsak:
Naturlige bevegelser i grunnen over tid og normal aldringsprosess.

Konsekvens
Riss/sprekker kan medføre fukt inn i mur og videreutvikles dersom vedlikehold uteblir.

TG 2

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.

Dreneringsarbeid for samling av overvann og takrennevann utført i 2002, rørene føres til kum som pumper vann bort fra tomt.
Pumpe i kum er i fra 202.

Forhøyede fuktnivåer målt i nedre del av grunnmur og stedvis gulv i kjeller.

Årsak:
Aldrende drenering og mangelfull utvendig fuktsikring av grunnmur mot terreng.

Konsekvens
Forhøyet fukt i mur mot terreng kan føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, og risiko for muggsoppvekst og redusert inneklima.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

Pkt. A.3.22

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.22.3 Terrengforhold
Terrenget er relativt flatt runde boligen.
Fjell har lite avstand til bygget på deler av nordsiden.

Terreng mangler fall ut fra grunnmur iht. NS-3600.

Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens
Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmuren øker risikoen for fuktbelastning mot mur og underliggende konstruksjoner.

TG 1

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering
Vann og avløp er i plast i fra 2019 i følge tilstedeværende og er offentlig tilkoblet.
Felles kloakkpumpe deles med Hans Thornes vei 44, 46, og 48

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

Pkt. A.3.19-20

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasse på terreng med tredekke og rekke med stående bord.
Underliggende bjelkelaget og fundamentene er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.

Enkelte bord på rekke har råte i bunnen.

Årsak:
Fuktpåkjenning over tid.

Konsekvens
Råteskader kan videreutvikle seg.

Yttervegg

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
Konstruksjonen består av bindingsverk og tømmer.
Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning
Kledning er av type liggende og stående, har vanlig elde mht. alder.

Kun deler av kledning er sløyfet ut og det mangler stedvis musebånd.
Kledning har liten avstand til terreng flere steder, hovedsakelig mot nord og øst.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens
Liten avstand mellom kledning og terreng gir økt risiko for fuktpåkjenning på nedre del av kledning.
Stedvis manglende luftespalte bak kledning medfører reduserer uttørking og øker risikoen for fuktopphopning.
Over tid kan dette føre til fuktskader, råte og gi forkortet levetid på kledning.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.3 Vinduer
Vinduene er i tre med isolerglass, hovedsakelig i fra 2019, enkelte vinduer er med koblet glass av eldre dato.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler.

Enkelte vinduer har behov for noe vedlikehold mht. maling.

Årsak:
Manglende vedlikehold

Konsekvens
Manglende vedlikehold medfører økt risiko for fukt/råteskader og redusert levetid på vinduene.

TG 2

A.3.17.3 Ytterdører
Ytterdører og balkongdør er i tre.
Balkongdør er i fra 2017.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Ytterdør ved kjøkken mangler beslag under dør.
Ytterdører har noe fuktskader og oppsprekking i dørbladet.

Årsak:
Alder, fuktpåkjenning over tid og manglende beslag.

Konsekvens
Manglende beslag medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i terskel, karm og tilstøtende konstruksjoner.
Fuktskade/råte medfører svekket funksjon, redusert forventet levetid og en forhøyet risiko for videre nedbrytning.

Yttertak

Pkt. A.3.18

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
Taket er av type saltak.
Konstruksjonen er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.
Luke til overloftene må etableres for inspeksjon.

Årsak:
Manglende tilgang, TG iht. NS-3600

Konsekvens
Manglende tilkomst til loftet hindrer inspeksjon av konstruksjonen.
Tilstanden på skjulte deler av takkonstruksjonen kan ikke vurderes.

TG 2

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
Taket er tekket med betongtakstein, undertak er med bord og papp.
Tekking på utbygg mot syd er i fra 1995, resterende er i fra 2013.

Vurderingen er gjennomført ved observasjoner fra bakkenivå.
Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta en inspeksjon fra selve takflaten.
Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for skjulte avvik som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon.

Takstein har stedvis noe mose, hovedsakelig mot nord.
Noe råte i nedre del av gavlbjelke mot nord-vest og enkelte vindskier.
Vindskier generelt har behov for vedlikehold mht. maling.
Taktekking og undertak har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Årsak:
Alder, manglende vedlikehold, og fuktpåkjenning over tid.

Konsekvens
Mose på betongtakstein fører til økt fuktbelastning og redusert uttørking, noe som over tid kan gi økt slitasje, redusert levetid og økt risiko for frostsprengning.
Råteskader i trevirke medfører redusert levetid og risiko for videre utvikling.
Alder medfører økt risiko for svekket tetthet og behov for oppfølging og vedlikehold.

TG 2

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
Beslag på tak i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder.

Pipebeslagene og en luftelyre er ikke tilfredsstillende tilpasset ned mot taksteinene.

Årsak:
Mangelfull utførelse ved montering.

Konsekvens
Mangelfull tilpasning ned mot takstein gir økt risiko for vanninntrengning og snøinndriv i overgangen mellom pipebeslaget og taktekkingen, noe som kan medføre fuktskader i undertaket eller takkonstruksjonen.

TG 1

A.3.18.2 Takrenner og nedløp
Takrenner og nedløp er i plast, ledes til rør.

TG 1

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Stigetrinn til pipene er montert.

TG 1

A.3.18.4 Skorsteiner over tak
Piper er helbeslått over tak.

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje) Pkt. A.2.5

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.5.3 Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)
Veggene i kjeller er i malt betong og noe Leca.
Gulv er med fliser og malt betong.
Hulltaking ikke utført da mur er synlig.

Forhøyede fuktverdier målt i bunn av yttervegger og i gulv langs yttervegg mot nord.
Kjeller er noe mangelfull utluftet.

Årsak:
Utvendig drenering/fuktsikring av grunnmur og terrengforhold og manglefull utlufting.

Konsekvens
Kan oppstå fuktig miljø i kjelleren.

Krypkjeller Pkt. A.2.7

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.7.1 Krypkjeller uten mulighet for innvendig inspeksjon
Kryprom under deler av bygget er uten tilgang, enkelte ventiler i mur er synlige utvendig.
Kryprom er i nordøstre dele av bygget.

Tilgang til kryprom må etableres for inspeksjon.
Manglende tilgang gjør at konstruksjonen ikke kan vurderes for forhold som fukt, råteskader, skadedyr, soppdannelse eller andre skader som typisk forekommer i risikokonstruksjoner som krypkjellere.

Årsak:
Kryprom uten etablert adkomst for innvendig inspeksjon, TG er iht. NS-3600.

Konsekvens
Tilstanden i kryprom er uavklart, og eventuelle skjulte skader ikke kan avdekkes ved undersøkelsen.

Våtrom (bad og vaskerom) Bad/vaskerom 2. etasje

Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Bad/vaskerom i fra 2014.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er med tapet.

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himling er med malt panel.

TG 1

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med belegg, har fall til sluk. Gulvet har noe knirk.

TG 1

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Belegget utgjør tettesjikt og går ned i sluket.
Ingen tettesjikt i dusjsonen på vegg, dette forutsetter bruk av dusjkabinett.

Det anbefales årlig visuell kontroll av belegg inkl. skjøter og gjennomføringer.

TG 1

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
Avløp og vannrør er i plast og kobber.
Sluk er i plast.

TG 2

A.2.1.5 Ventilasjon
Kun naturlig ventilasjon, skal i følge NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens
Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting og over tid bidra til økt fuktbelastning, med påfølgende risiko for kondens og fuktrelaterte skader.

TG 1

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Rommet har innredning med vask, dusjkabinett, toalett og opplegg til vaskemaskin.

TG 1

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er foretatt i soverom bak dusj, ingen fukt målt.

TG 2

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom
Ingen dokumentasjon på oppbygningen av rommet med hensyn til kontroll/sjekkliste, bilder, uavhengig kontroll.

Årsak:
Manglende dokumentasjon iht. NS-3600.

Konsekvens
Medfører usikkerhet knyttet til utførelse, oppbygning og levetid for bygningsdelen.

Bilder



Sluk



Hulltaking

Våtrom (bad og vaskerom) Bad 1. etasje

Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Bad i fra 1983

Vurdering / Avvik

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene består av malte baderomsplater.

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himling er med takess.

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med belegg, har fall til sluk.

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Belegg på gulvet og baderomsplater på vegg utgjør tettesjikt.
Tettesjikt har passert sin levetid og forhøyede fuktverdier målt i gulv rundt sluk.

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
Avløp og vannrør er i plast og kobber, sluk er i støpejern med sluk forlenger i plast, er ikke tett i mellom sluk og tettesjikt.

A.2.1.5 Ventilasjon
Naturlig ventilasjon via ventil i himling.
Ingen luftespalte i dør.

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Rommet har innredning med servant skap, badekar og toalett av nyere dato.

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført grunnet tømmervegger og manglede tilgang.
Fukt påvist rundt sluk og rommet må renoveres.

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Ingen dokumentasjon på oppbygningen av rommet med hensyn til kontroll/sjekkliste, bilder, uavhengig kontroll.

TG 3

Samlet vurdering av rommet

Rommet må renoveres for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav.
Det gis en samlet TG 3 for rommet.

Årsak:

Alder, sluk, fukt påvist rundt sluk og ventilasjon.

Konsekvens

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.
Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Renovering av rommet.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
180 000,-	Estimater gjelder bytte sluk, belegg på gulv, baderomsplater på vegger og nytt sanitærutstyr.

Bilder



Sluk

Kjøkken 1. etasje

Pkt. A.2.2

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Vegger
Veggene er med tapet.

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Himling
Himling er med malt panel.

TG 1

A.2.2.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med parkett.

TG 1

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
Avløp og vannrør er i plast og kobber.

TG 1

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
Kjøkkenventilator er med avtrekk ut.

TG 1

A.2.2.6 Innredning
Kjøkkeninnredningen er utført med profilerte fronter og benkeplate i laminat, innredning er i fra 2016.
Innredning har normal grad av bruksslitasje mht. alder.

Bilder



Kjøkken

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

Pkt. A.2.11

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Etasjeskillere består av trebjelkelag.

Skjevheter er kontrollert med laser i to rom per. etasje.
Totalt avvik er målt ved hver vegg og midt på gulvet, og lokalt avvik er målt innenfor 2 meter. Målingene er utført punktvis.

Rommene som er kontrollert i 1. etasje er stue og gang.
Stue: Totalt avvik 12mm, lokalt avvik 7mm.
Gang: Totalt avvik 8mm, lokalt avvik 3mm.

Rommene som er kontrollert i 2. etasje er soverom og gang.
Soverom: Totalt avvik 43mm, lokalt avvik 28mm.
Gang: Totalt avvik 51mm, lokalt avvik 27mm.

Årsak:

Skjevhetene vurderes å være aldersrelaterte og skyldes naturlige deformasjoner og setninger i bygget.
Er vanlig i bygninger i fra denne perioden.

Konsekvens

Skjevheter i gulvene har primært estetisk og praktisk betydning.
De påvirker ikke konstruksjonens sikkerhet eller funksjon.

Innvendige trapper

Pkt. A.2.10

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.10.1 Innvendige trapper

Trapp til kjeller i tre med repo.
Repo er belagt med flis.

Trapp til 2. etasje er i tre med repo og teppe i trinnene.
Trapper har normal slitasje iht. alder.

Bilder



Trapp til 2. etasje



Trapp til kjeller

Ventilasjon generelt

Pkt. A.2.12

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
Naturlig ventilasjon via ventiler i vegger.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Pkt. A.2.13

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.13.1 Vannledninger
Vannrør er i kobber, hovedsakelig i fra 2014. Deler av rør i kjeller er av eldre dato. Stoppekran er montert i kjeller, er ikke funksjonstestet.

Alder på deler av rør medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Økt risiko for lekkasjer og vannskader, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

TG 2

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avløpsrør er i plast og noe støpejern.

Alder på deler av rør medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Økt risiko for funksjonssvikt, tilstopping/lekkasjer, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

TG 1

A.2.13.3 Varmtvannsbereder
VVS bereder à 2018 modell, 200 liter, montert i kjeller.

TG 1

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)
Varmepumpe montert i gang og stue er i fra 2022, varmepumpene har en felles utedel.

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

Bilder



Stoppekran

Andre forhold for boligen innvendig

Pkt. A.2.16

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.16.1 Andre forhold innvendig
Gang i 1. etasje har fliser på gulv.
Flere fliser har bom, en flis har sprekk, enkelte har avskallinger.
Fuger har stedvis riss og mangler enkelte steder.

Årsak:
Mangelfull limdekning under fliser og mekanisk belastning.

Konsekvens
Fliser med bom kan løsne over tid, og har økt risiko for skader ved punktbelastning.
Riss og sprekker har hovedsakelig estetisk betydning og risiko for videre utvikling.

Dagslysflate
Soverom mot nord-vest har ikke tilstrekkelig dagslysflate grunnet størrelse på vindu, rommet er ikke godkjent for rom for varig opphold iht. dagens krav.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Pkt. A.2.15

Oppsummering av skadedyr og fuktkrevende insekter

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning:
Det mangler stedvis musebånd i bunn av kledning.

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller:
Spor etter borebille observert i enkelt gulvbjelker i himling kjeller.

A.2.10.1 Innvendige trapper:
Spor etter borebille i enkelte trinn i kjellertrapp.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Årsak:
Påviste inntreksveier for gnagere har gitt mulighet for mus i konstruksjonene.
Spor etter borebille viser tidligere aktivitet av treødeleggende insekter.

Konsekvens
Angrep av treødeleggende insekter kan over tid medføre svekkelse av trevirket og redusert bæreevne i konstruksjonene.
Tilstedeværelse av skadedyr kan føre til hygieniske forhold, luktproblemer og skade på isolasjon og bygningsmaterialer.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

Radon

Pkt. A.2.14

Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass fra grunnen som verken kan sees, luktes eller smakes, og som over tid kan være helseskadelig ved høye konsentrasjoner innendørs. Vurderingen av radonforhold er basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier, eventuelle tidligere målinger eller utførte tiltak, samt offentlige aktsomhetskart fra NGU. Det utføres ikke radonmålinger som en del av tilstandsrapporten, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det mangler dokumentasjon på målinger eller radonsikring, eller boligen ligger i område med høy eller særlig høy radonaktsomhet, skal dette omtales i rapporten sammen med eventuell risiko og anbefaling om videre undersøkelser eller tiltak.

Vurdering / Avvik

A.2.14.1 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Iht. NGU sitt radonkart ligger boligen i et område med middels aktsomhet.

Geologiske forhold

Pkt. A.3.23

Vurderingen av geologiske forhold er basert på tilgjengelige offentlige kartdata, herunder NVEs aktsomhets- og faresonekart samt kommuneplanens arealdel, kombinert med visuelle observasjoner på befaringstidspunktet. Det utføres ikke geotekniske undersøkelser eller faglige vurderinger av grunnforhold, stabilitet eller skredfare, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom eiendommen ligger innenfor registrerte fare- eller aktsomhetsområder for skred, ras eller kvikkleire, eller det foreligger forhold som gir grunn til nærmere undersøkelser, skal dette omtales i rapporten.

Vurdering / Avvik

A.3.23.1 Skredfare

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

A.3.23.2 Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til NVE.

Lyd- og støyforhold

Pkt. 12.8

Vurderingen av lyd- og støyforhold er basert på byggeår, normal byggeskikk, visuelle observasjoner og tilgjengelige offentlige kartdata. Det er ikke utført lydmålinger eller tekniske undersøkelser av lydisolasjon eller utendørs støy, med mindre dette er særskilt avtalt. Eldre boliger må normalt forventes å ha svakere lydisolasjon enn nyere bygg. Dersom det er kjent at bygningsmessige endringer kan påvirke lyd- eller støyforhold, skal dette omtales i rapporten. Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.

Sjekkliste for det lyd- og støyforholdet

Byggeår og forventet lydisolasjon

NR	Sjekkpunkt	Kommentar
1	Før 1949: Bygget har svært svak lydisolasjon sammenlignet med nyere bygg.	Boligen har enkelte støyreduserende vinduer og veggventiler.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart?	Ja	Boligen ligger i støysone iht. offentlig kart.
2	Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone korrekt angitt?	Ja	Støykilde: Vei Støysone: Gul
3	Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy?	Ikke relevant	
4	For boliger oppført før 1997 er det opplyst om normalt svakere lydisolasjon mot utendørs støy?	Ja	Boligen er oppført før 1997, og det må påregnes svakere lydisolasjon mot utendørs støy enn det som er vanlig etter dagens byggeforskrifter.
5	Eventuelle endringer som påvirker lydisolasjon/støy er beskrevet, dokumentert der mulig, og det er opplyst at lydmålinger ikke er utført med mindre særskilt bestilt?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.8 Lyd- og støyforhold
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjon i boligen mot naboboenheter og mot utendørs støy.

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet gjennomgang basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier og visuelle observasjoner av synlige installasjoner og komponenter. Det utføres ikke målinger, belastningstester eller teknisk kontroll av anlegget, med mindre dette er særskilt avtalt. Formålet er å avdekke forhold som kan indikere behov for nærmere kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom det registreres synlige avvik, manglende dokumentasjon, tegn til varmgang, skader eller andre forhold som kan medføre brann- eller elsikkerhetsrisiko, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse?	Nei	Tilfeldig kontroll fra el-tilsynet er utfør, eier er usikker på når. Ingen dokumentasjon fremvist fra kontroll.
2	Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret?	Ikke relevant	
3	Det er mindre enn 5 år siden siste el-tilsyn, eller vurdering er gjennomført?	Ikke relevant	
4	Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)?	Nei	
6	Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei	
7	Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer?	Ja	
8	Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder?	Nei	
9	Det er ikke synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller utstyr?	Nei	
10	Kabler er forsvarlig festet og uten synlige skader?	Ja	
11	Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)?	Ja	
12	Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999?		Ukjent, ikke fremvist.
13	Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato?		
14	Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer?		

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 2. etasje.
Hovedsikring 50 ampere, 12 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/ tilstandsvurdering av el-anlegget av autorisert personell.
Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

Bilder



El-skap

Branntekniske forhold

Pkt. 12.7

Vurderingen av branntekniske forhold er basert på visuelle observasjoner av synlige deler av blant annet brannskiller, rømningsveier, røykvarslere, slokkeutstyr og annet tilgjengelig sikkerhetsutstyr på befaringstidspunktet. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller full brannteknisk gjennomgang, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det registreres åpenbare avvik, mangler ved rømningsvei, forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, eller synlige forhold som kan tyde på manglende brannteknisk utførelse etter byggeskikk eller regelverk på oppføringstidspunktet, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)?	Nei	
2	Boligen fremstår å være inndelt i branneller i tråd med krav på befaringstidspunktet?	Ikke relevant	
3	Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav?	Nei	2. etasje har ikke godkjent rømningsvinduer grunnet fast midtsprosse.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Det er ikke observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet?	Nei	
5	Brannvarslingsanlegg (røykvarslere/ brannalarm) er installert og fremstår funksjonelt?	Ja	
6	Slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/vanntåke) er installert der det er relevant?	Ikke relevant	
7	Manuelt slokkeutstyr (brannslange og/ eller håndslukker) er tilgjengelig?	Ja	
8	Håndslukker har tilfredsstillende alder og fremstår kontrollert/vedlikeholdt?	Ja	
9	Komfyrvakt er installert der dette er påkrevd (etter 2010)?	Ikke relevant	

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold
Garasje

Pkt. 3.22

Vurdering / Avvik

TG 2

Garasje

Grunnmur:
Grunnmuren består av betong.
Gulvet er støpt betong, har noe riss i overflaten.
Tilhørende bod har tregulv fundamentert på lecablokker.

Yttervegger:
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Ytterveggene er i tre med liggende og stående kledning.
Liggende kledning på bakvegg har liten avstand til terreng.
Kledning har behov for vedlikehold mht. vask/maling.

Takkonstruksjon:
Taket er av prefabrikkerte takstoler, bod er med sperrer.

Taktekking:
Taket på hovedbygget er med teglstein, flere takstein mangler stedvis, råte observert i gesims mot nord.
Taket på bod er med betongtakstein og stålplater.

Taktekningen har stedvis mose og ansamlinger av blader, barnåler og kvister. På tak tekket med teglstein kan slikt organisk materiale blåse inn under taksteinene og hindre nødvendig utlufting og uttørking av sløyfer, lekter og undertak.
Dette medfører økt risiko for fuktskader og råteskader i underliggende bygningsdeler.
Det anbefales å demontere taktekningen i nødvendig omfang for rengjøring og kontroll av undertak, sløyfer og lekter.

Undertak er med bord og papp, bod er med sutaksplater.

Port, vinduer og dører:
Leddport og dører i tre.
Vinduer er i tre med koblet glass, har behov for vedlikehold.
Et vindu har sprekt glass.
Terrassedør til 2. etasje har behov for vedlikehold/utbedring, er moden for utskiftning.

Trapp til 2. etasje mangler rekke på en side og har for store åpning i rekke iht. dagens krav.

Tilhørende bod er oppført i enkel standard.

Bygningen generelt har behov for vedlikehold og noe utbedringer.

Årsak:
TG2 er gitt iht. NS 3600 på bakgrunn av bygningens tilstand.

Konsekvens
Uten vedlikehold og utbedringer vil bygget forfalle ytterligere.

Bilder



Garasje

Signatur

Signatur

Rykene - 30.10.2026
Sted - Dato

Asle Risholt
BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sissel A Thorne Juel	9578-5998-4-2140665	2026-10-25 16:00:36
Hanne Thorne Juel Hagen	9578-5999-4-2679181	2026-10-28 15:09:34

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. okt. 2026

Oppdragsnummer
39-0249/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hans Thornes vei 48, 4846 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Bergljot Thorne Juel

Fullmektige
Hanne Thorne Juel Hagen for Bergljot Thorne Juel
Sissel Alice Thorne Juel for Bergljot Thorne Juel

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. april 1960

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Bergljot Thorne Juel

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 4934149
Forsikret i: Tryg

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: 1977 , nytt bad med isolering, støping av gulv, montering av servantskap med vask, toalett og badekar. Firma: Vår mor husker hva det het. Det lå et elektrisk firma på torget i Arendal som la varmekabler mm. Dette er 49 år siden, så ikke lett å huske det.

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny peisinnsats og peis satt opp av Arendal Varmesenter 1 etasje 1984. Ny peisovn kjøkken 1 etasje 2012. Ny peisovn satt inn stue 2 etasje 2004. Store taket skiftet sviller og takstein på dugnad med egenhjelp/ familie og venner som er snekkerkyndige. Leide stilas og malte ene husveggen samtidig på dugnad.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Men Centrum VVS og Eigil Bringsverd har vært inne i bildet ved vedlikehold av pumpen fra brønn, og senere omlegging til kommunalt vann.

---

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

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: Centrum Electro og Centrum VVS, Egil Bringsverd AS ved vedlikehold av pumpen fra brønn og omlegging til kommunalt vann i 2019

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Pumpekum for kloakk med panel montert 2019. Ettersees x 1 i året etter avtale med firma og kommunen.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har for 2 år siden vært lekkasje over veranda ytterst mot vinduer. Ble utbedret, men oppdaget for kort tid siden ved regnvær at det er kommet lekkasje igjen på samme sted.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Setningsskader i taket på største soverom 2 etasje. Har vært der uforandret i 60 år.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Muselorter har vært observert i 1 etasje. Tatt noen mus i fella i stuen nede.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny varmepumpe installert 2022.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Branntilløp i kjøkkenovn for 14 år siden . Ny peisovn ble satt inn.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Huset er av historisk verdi. Ble tatt prøver av malingen på ytterveggene for å finne orginal fargene. Huset er ikke vernet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 39-0249/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hanne Thorne Juel Hagen	**2026-10-28**	**Sissel A Thorne Juel**	**2026-10-25**

Identifikasjon

bankID Hanne Thorne Juel Hagen

Identifikasjon

bankID Sissel A Thorne Juel

Signicat

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sissel A Thorne Juel	9578-5998-4-2140665	2026-10-22 14:29:55

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Dokument: 16ebe6ed-4a86-42a2-9ca2-1d6c0edacb13

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
22. okt. 2026

Oppdragsnummer
39-0254/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hans Thornes vei 46, 4846 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Sissel Alice Thorne Juel

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. april 1982

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 91661439
Forsikret i: Gjensidige

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: Rørlegger Egil Bringsverd VVS, Arendal Skiftet wc nede. Og senere ca 2013 badet 2 etasje ny dusj, wc og servantskap med vask. Elektriker : Richard Andersen AS

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

Nei

Eventuell kommentar: Det var lekkasje fra armaturet i dusjen i veggen. Rørlegger fikset lekkasjen, det ble revet vegg/tak med fuktskade, tørket i uker og bygget opp igjen gjennom forsikringen Tryg . 2012 tror vi det var. e

Dokument: 16ebe6ed-4a86-42a2-9ca2-1d6c0edacb13

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

Nei

Eventuell kommentar: Det bør være dokumentasjon på reparasjon av badet, vi leter etter betalt faktura .

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Største delen av taket er skiftet helt ned til treverket som taksteinene hviler på. Og nye takstein. Jobben ble gjort på dugnad med oss som ufaglært og venn og familie som er faglært snekker i 2013.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Centrum VVS , Arendal. 2002. Drenert , gravet grøft på langsiden av huset mot garasjen og i bakkant, gravet grøft gjennom hagen, lagt ned dobble dreneringsrør gjennom hagen og helt ned til Longum vannet. Alle takrenner untatt to i front av huset ble koblet til drenerings rørene . Dette ble gjort fordi det kom vann inn i kjelleren etter sprengninger og endring i grunnen ved etablering av Longum Park. Kjelleren har alltid vært tørr før dette. Det ble montert elektrisk vannpumpe med flottør i brønn på gårdsplassen som trekker vann ved mye vann i terrenget. Ny pumpe ble satt inn for ca 5 år siden av firma Egil Bringsverd. Vannalarm fra Sector Alarm er knyttet til kjeller.

---

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: I forbindelse med at vi renoverte badet oppe la vi inn downlights i taket i stuen, og senere i 2017 la inn nytt kjøkken. 3 fas lagt inn i forbindelse med kloakkpumpe. 2019. Firmaet er : Richard Andersen Rørlegger: Eigil Bringsverd AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det husker jeg ikke, men det var etter 2004.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Centrum Elektro , Arendal . Elbil lader montert i garasje til sikringsboks der.

---

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: Centrum VVS og Eigil Bringsverd VVS, Arendal

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Min eks mann Arne Fossen som er tømrer og som jeg da var gift med. Han totalrenoverte huset i 1982 ned til tømmerskrog og bindingsverk. Noen gulvbjelker ble erstattet, huset ble isolert med den gang gjeldene Glava tykkelse kledd utvendig og innvendig med bad x 2 og kjøkken. To nye Leca piper ble satt opp. Kjeller ble utvidet med graving og ny nedgang etter Husbankens standard ble montert. I 1995 ble yttergang bygget på. I forbindelse med nye E18 i 2019 fikk vi ved Nye Veier AS skiftet vinduer . Ny verandadør også. Pr idag er det kun 2 vinduer på kjøkkenet som er fra 1982 og yttergangen 2 vinduer fra 1995, resten av vinduene er fra 2019. Garasjen er ført opp av Arne Fossen i 1988.

---

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

Ja

Beskriv: Kommunalt vann. Koblet til Xylem kloakkpumpe installert i 2018/ 2019 i regi av Nye Veier AS i forbindelse med bygging av nye E18. Kummen blir tilsett etter avtale x 1 pr år. Koblet til boks i kjelleren.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Varmepumpe installert 2022 med en utedel og 2 innedeler.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Centrum Elektro la opp 7 lys stolper langs veien til sikringsskapet i garasjen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Aldri utført.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Ingen mangler eller feil på badet nede. Badet oppe hadde en lekkasje ved armaturet som førte til riving av vegg i bad og gang der rørene var. Vet ikke om soppskader eller sprekker. Er nøye med lufting på bad oppe etter dusj.

---

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: Pipene og ildsteder fungerer fint.

---

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

Ja

Beskriv: Drenering er et problem ettersom huset er satt på fjell i bakkant og ikke har store muligheter til drenering med rør, skjønt det er grunt gravet ned dreneringsrør mot fjellet. Men ettersom vi har fått montert drenerings pumpe, lagt takrenner i rør, har avfukter i kjelleren og vann alarm knyttet til Sector Alarm, så har vi gjort det som etter mitt skjønn er mulig å gjøre. Vi har ikke sett sopp eller mugg skader i kjelleren. Men vi har hatt vanninntrengning flere ganger siden 1982 før pumpen ble installert, og ved strømbrudd der pumpen ikke har gått.

---

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

Ja

Beskriv: Vi ser at det mangler noen takstein på garasjetaket. Men har ikke observert lekkasje .

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke observert feil med det elektriske anlegget.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke sett noe til det. Deler an grunnmuren er jo ikke så gammelt som husets opprinnelse, men fra 1982

---

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

Ja

Beskriv: Rørskade på badet oppe , se tidligere forklaring. Rørskade på kjøkken som ble oppdaget da nytt kjøkken skulle inn i 2017. Noe som fikk oss til også å legge ny parkett på gulvene nede.

---

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: Mus i kjeller. Mus i kjøkken søppelskap etter montering av nytt kjøkken i 2017. Etter tetting ved rør er ikke mus sett.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skade rapport fra Tryg ved vannskade. Og Gjensidige ved vannskade. Ny tilstands rapport ved takstmann oktober 2026

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? Takst rapport ang banklån i DNB ved bygging av hytte der huset ble satt som pant 2015.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noen begrensninger på utvendig bør sjekkes med fylkesantikvar. Huset er ikke fredet og heller ikke frede -verdig.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Innhenting utenom det tidligere nevnte om vanninntrengning i kjeller.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke nedgravd oljetank.

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 39-0254/26

Dokument: 16ebe6ed-4a86-42a2-9ca2-1d6c0edacb13

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sissel A Thorne Juel	**2026-10-22**

Identifikasjon

bankID Sissel A Thorne Juel

Signicat

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

Dokument: 16ebe6ed-4a86-42a2-9ca2-1d6c0edacb13

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

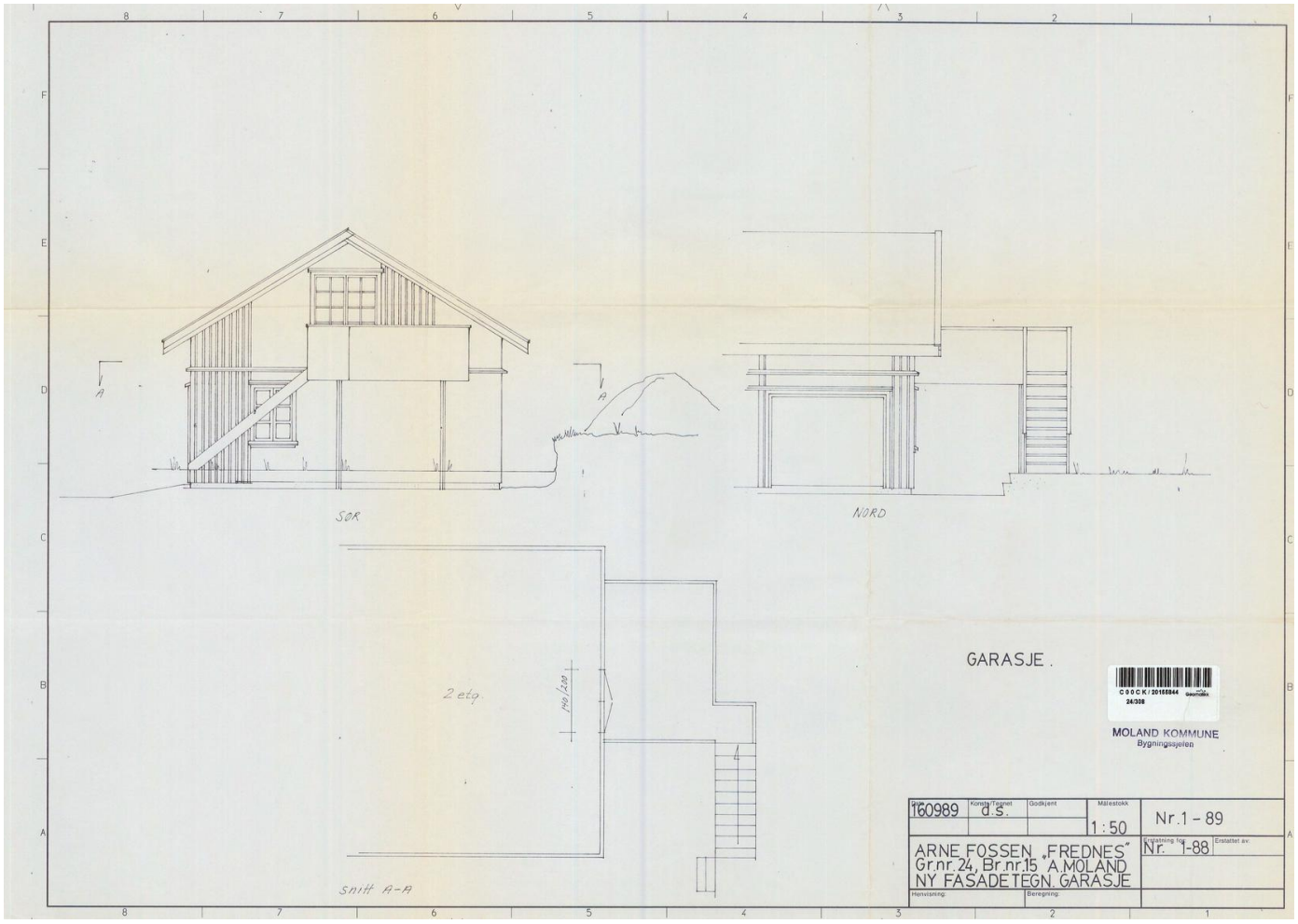
- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

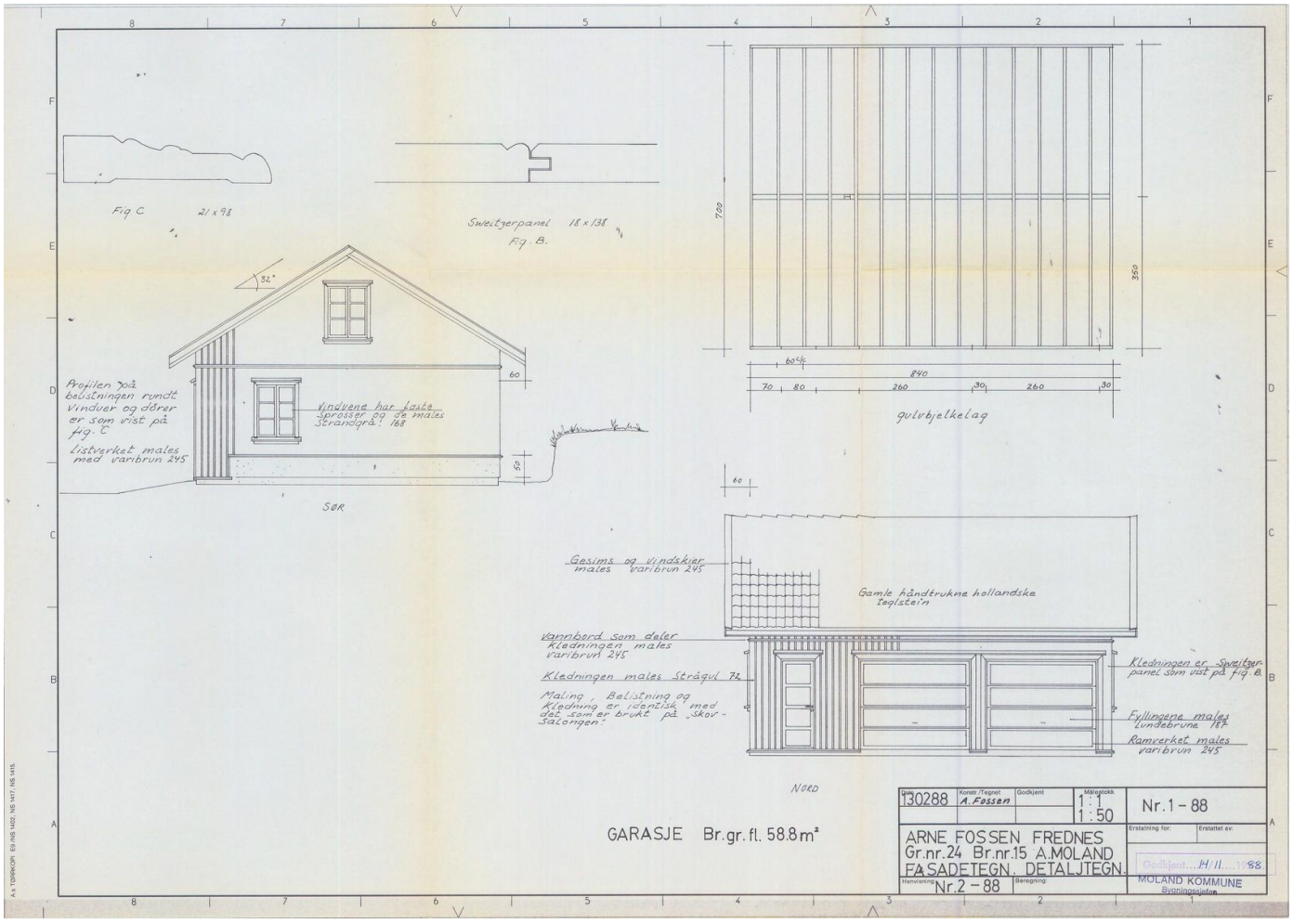
Signatarer:

Navn	*Fødselsdato*	*Metode*	*Dato*
Rise, Magnar Ingolf	01.05.1957	BANKID	28.10.2026 09:05



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autentisitet.


SØR
NORD
2 etg.
SNITT A-A
GARASJE.
MOLAND KOMMUNE
Bygningsetaten
Dato 160989
Konstr./Tegnet d.s.
Godkjent
Målestokk 1:50
Nr. 1 - 89
ARNE FOSSEN „FREDNES"
Gr.nr. 24, Br.nr. 15 A. MOLAND
NY FASADETEGN. GARASJE
Erstatning for: Nr. 1-88
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:


Fig. C 21 x 98
Sveitzerpanel 18 x 138
Fig. B.
32°
Profilen på balistningen rundt vinduer og dører er som vist på fig. C
Listverket males med varibrun 245
Vindvene har faste sprosser og de males Strandgrå 168
SØR
gulvbjelkelag
Gesims og vindskier males varibrun 245
Gamle håndtrukne hollandske teglstein
Vannbord som deler kledningen males varibrun 245
Kledningen males Strågul 72
Maling, Balistning og kledning er identisk med det som er brukt på „Skov-Salongen"
Kledningen er Sveitzerpanel som vist på fig. B.
Fyllingene males Lundebrun 187
Rammeverket males varibrun 245
NORD
GARASJE Br.gr.fl. 58.8 m²
Dato 130288
Konstr./Tegnet A. Fossen
Godkjent
Målestokk 1:1 1:50
Nr. 1 - 88
ARNE FOSSEN FREDNES
Gr.nr. 24 Br.nr. 15 A. MOLAND
FASADETEGN. DETALJTEGN.
Erstatning for:
Erstattet av:
Godkjent ... 11 ... 88
Henvisning: Nr. 2 - 88
Beregning:
MOLAND KOMMUNE
Bygningsetaten

REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN

skjema versjon april 1991 (Bokmål)



C 0 0 C C / 20156836 Geomatikk

24/308

OBJEKT

E-ER (navn, postadresse)

BRUKER (navn, postadresse) MARGUERITE LURIN

ARKIV/KARTREF.

1 OBJEKTNUMMER — Kommunenummer | Registreringskrets nummer | Hus løpenummer

2 FOTONUMMER — Filmnr. | Bildenr. i. | h.

3 KARTBLADNR. — Karttype | Kartblad

LOKALISERING

5 KOMMUNE — Kommunenavn

6 TOPOGR BETEGN. — Topografisk betegnelse navn / nr.

7 MATRIKKEL — G.nr. | B.nr. | Feste- | Underfeste-

Merknad

9 EIENDOMMENS 10 NAVN — Dialektform | Offisiell form

11 VEI / GATEADR. — Vei / gatenavn | Nr. | Bokstav

48 LOKAL BETEGN. PÅ HUSET — Merknad

FUNKSJON OG MILJØ

12 OPPR. FUNKSJON (FORMÅL) — Kode 1 | 2 | 3 | 4 | Merknad

13 NÅV. FUNKSJON (FORMÅL) — Kode 1 | 2 | 3 | 4 | Merknad

14 OPPR. SOSIAL SAMMENHENG — 1. Embetsverk m.m. | 2. Næringsdriv. | 3. Tjenestemenn | Merknad

15 FORHOLDET TIL ANDRE HUS — 1. Selvstendig (frittst / s.bygd.) | 2. Del av anlegg (gruppe) (frittst / s.bygd.) | Merknad

16 FYSISK MILJØ-SAMMENHENG — 1. Større tettsted (by) | 2. Mindre tettsted | 3. Gårdsbruk (innmark) | 4. Seter | 5. Annet grisgrendt strøk | 6. Ubygget strøk | Merknad

50 REFERANSE

BYGGEMÅTE M.M.

17 KONST. AV UNDERBYGNINGEN — 1. Grunnmur | 2. Pilarer, laftestein e. l. | Merknad

18 UTNYTT. KJELLER / UNDERET. — 1. Opplyst | 2. Gangh.øyde | 3. Kryperom | 4. Åpen | Merknad

19 KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG — 1. Tre | 2. Mur- | 3. Støpt | 4. Metall- | 5. Blandings- | 6. Annet | Merknad

20 FASADEKLEDNING — 1. Ingen | 2. Jord, torv | 3. Tre | 4. Stein | 5. Sement- | 6. Plater | 7. Papp, plast | 9. Annet | Merknad

21 TAKFORM — 1. Saltak | 2. Valm m.m. | 3. Pult, flatt | 4. Hvalv, kup. | 9. Annet | Merknad

22 TAKTEKKINGS-MATERIALE — 1. Never, torv | 2. Tre | 3. Naturstein | 4. Teglstein | 5. Sementstein | 6. Plater | 7. Papp, plast | 9. Annet | Merknad

23 ETASJETALL — 1 et. | 1½et | 2 et. | 2½et. | 3 et. | 3½et. | 4 et. | 4½et. | 5 et. | Merknad

24 25 HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER — Lengde 920 cm | Bredde 600 cm | Skorsteiner 1 stk. | Merknad

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M.M.

28 TIDFESTING / BYGGEÅR — Tidskode 1: 1710 | Merknad: ca 1710 I FHG. DOKUMENTER

29 TILBYGGING / OMBYGGING — Tidskode 1: 1858 | Merknad: 1858 PÅBYGD

Merknad forts.: NYERE TID NYTT TAK årst ukjent

30 FLYTTING — Tidskode 1 | 2 | 3 | Merknad

31 REVET / BRENT / FALT I RUIN — Tidskode | Merknad

32 VEDLIKEHOLDS-SITUASJON — 1. God stand | 2. Beg. forfall | 3. Langt kommet forfall | 4. Ruin | Merknad

33 VEDTAK OM VERN OG RETNINGS-GIVENDE PLANER — 1. Regulert til bevaring pbl. § 25.6 | 2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 20-4.4

Retningsgivende planer

34 EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET — 1. Bevaring på stedet | 2. Bevaring annet sted på samme eiendom | 3. Flytting / salg til annen eiendom | 4. Forfall / riving for godt

35 FREDNING / SIKRING — 1. Ingen fredning / sikring | 2. Kml § 4 | 3. Kml § 5 | 4. Kml § 6 | 5. Kml § 15 | 6. Kml § 21 | 7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale

DIVERSE OPPLYSNINGER

37 REGISTRERT / OPPMÅLT FØR? HERITELT MÅLINGEN — JA / NEI

38 ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER? FOTO FRA 1890 ÅRA — JA / NEI

39 FORSIKRINGSSELSKAP UNI STOREBRAND

40 INNSKRIFTER, DEKOR M.M.

41 BYGGHERRE

42 BYGGMESTER / ARKITEKT

43 ANDRE OPPLYSNINGER

INFORMANT: BERGLIOT THORDIS JUEL OG MARGURITE LURIN

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT: Arendal 24.8-95 Eli Berge

Sted | Dato | Underskrift

REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT: ARENDAL 13/2 1996

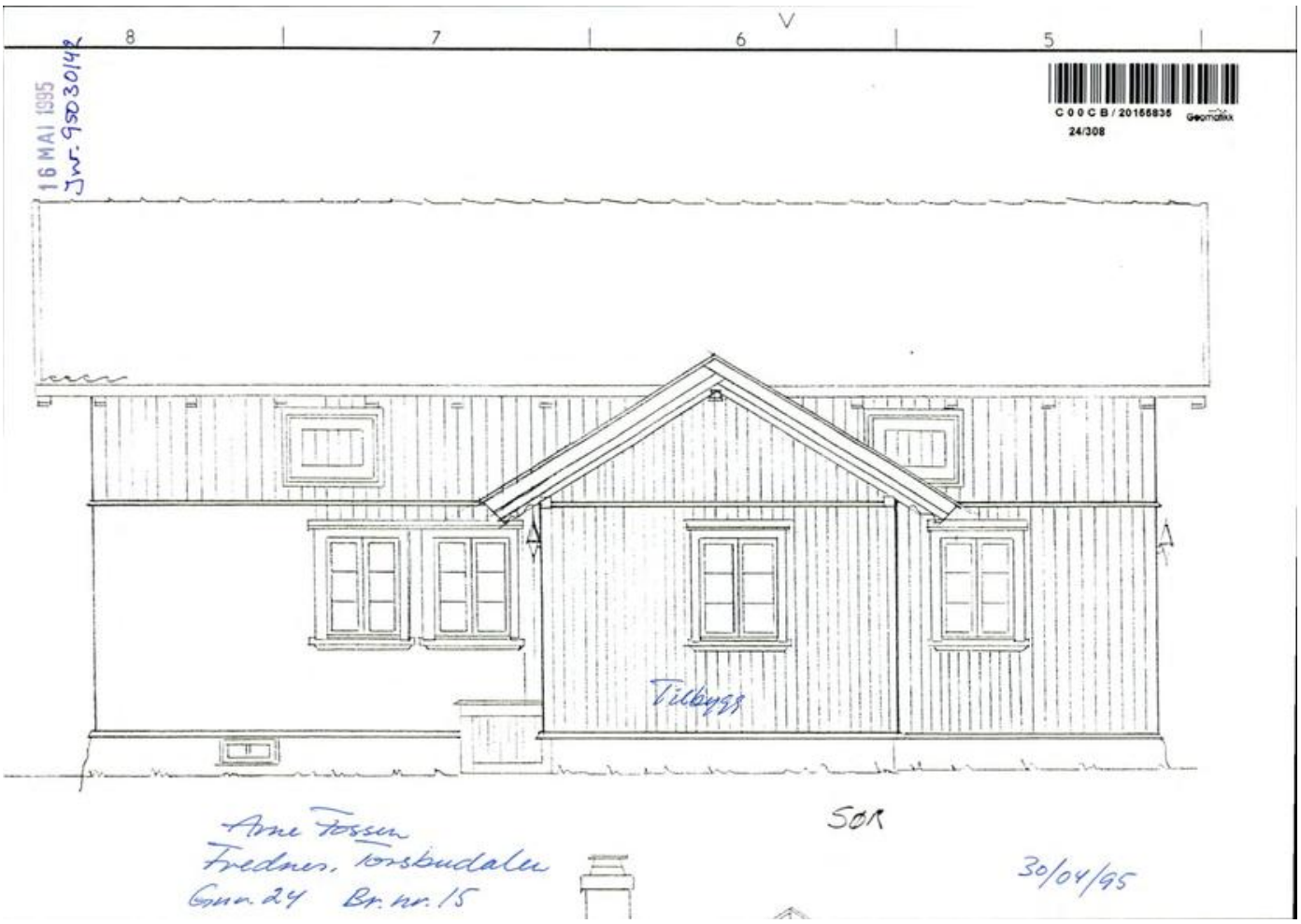
Sted | Dato | Underskrift

SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE: V – rubrikken utfylt, opplysningen sikker; ? – " " " , " usikker/mangler; O – " " ikke " , " mangler; X – " " " , rubrikken ir" ant

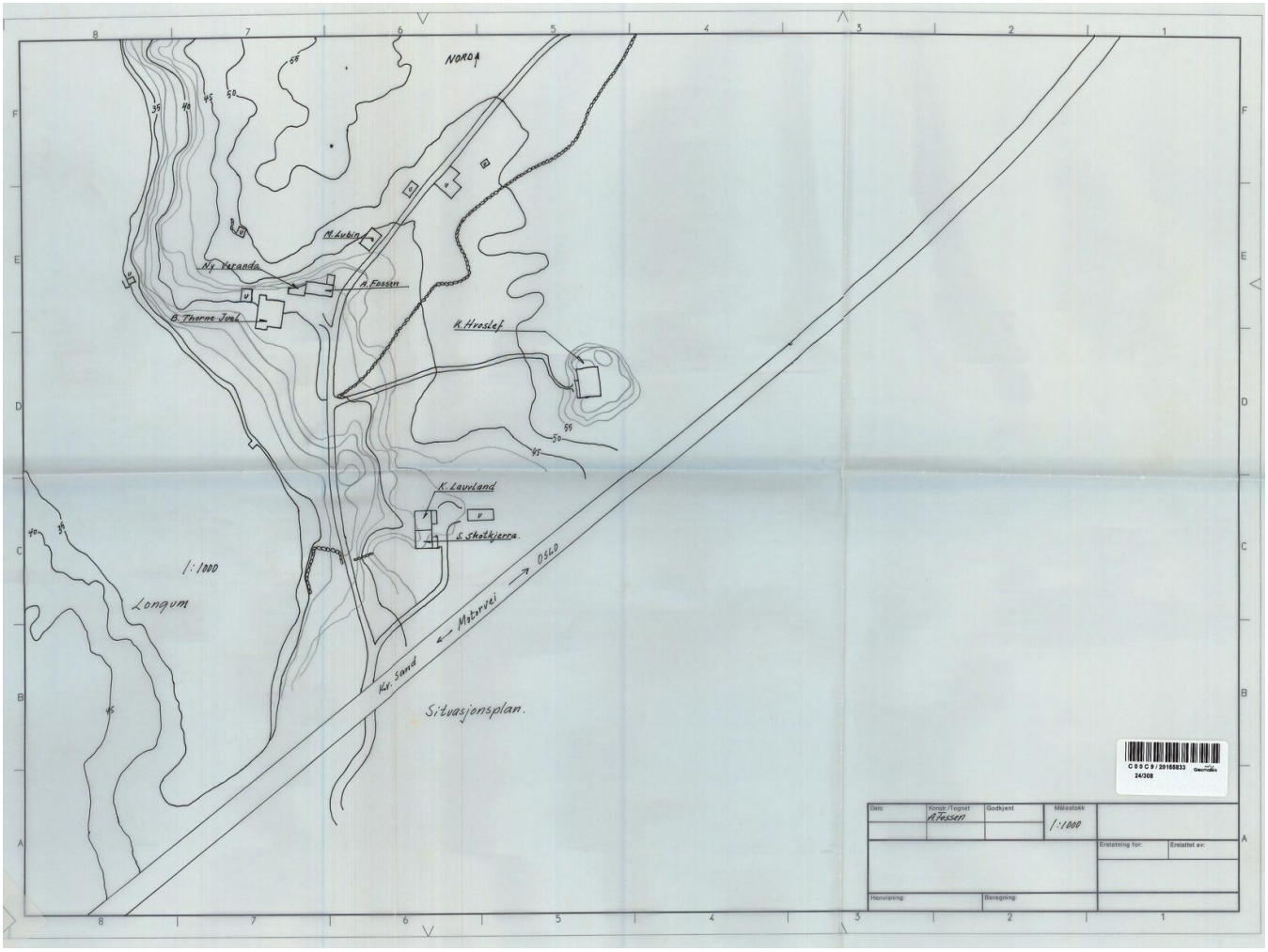
– fylles ut med kodesiffer

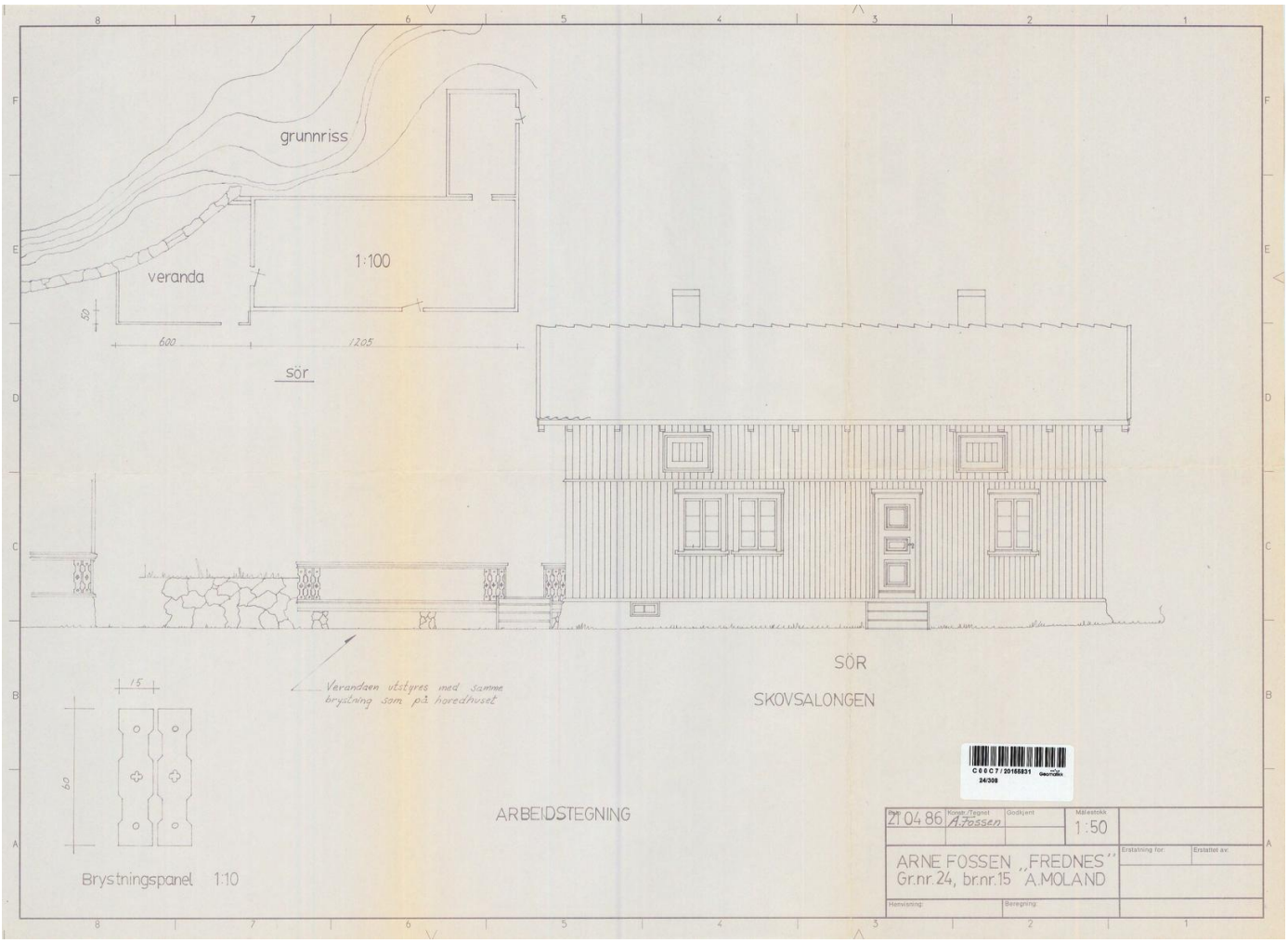
– fylles ut med kryss

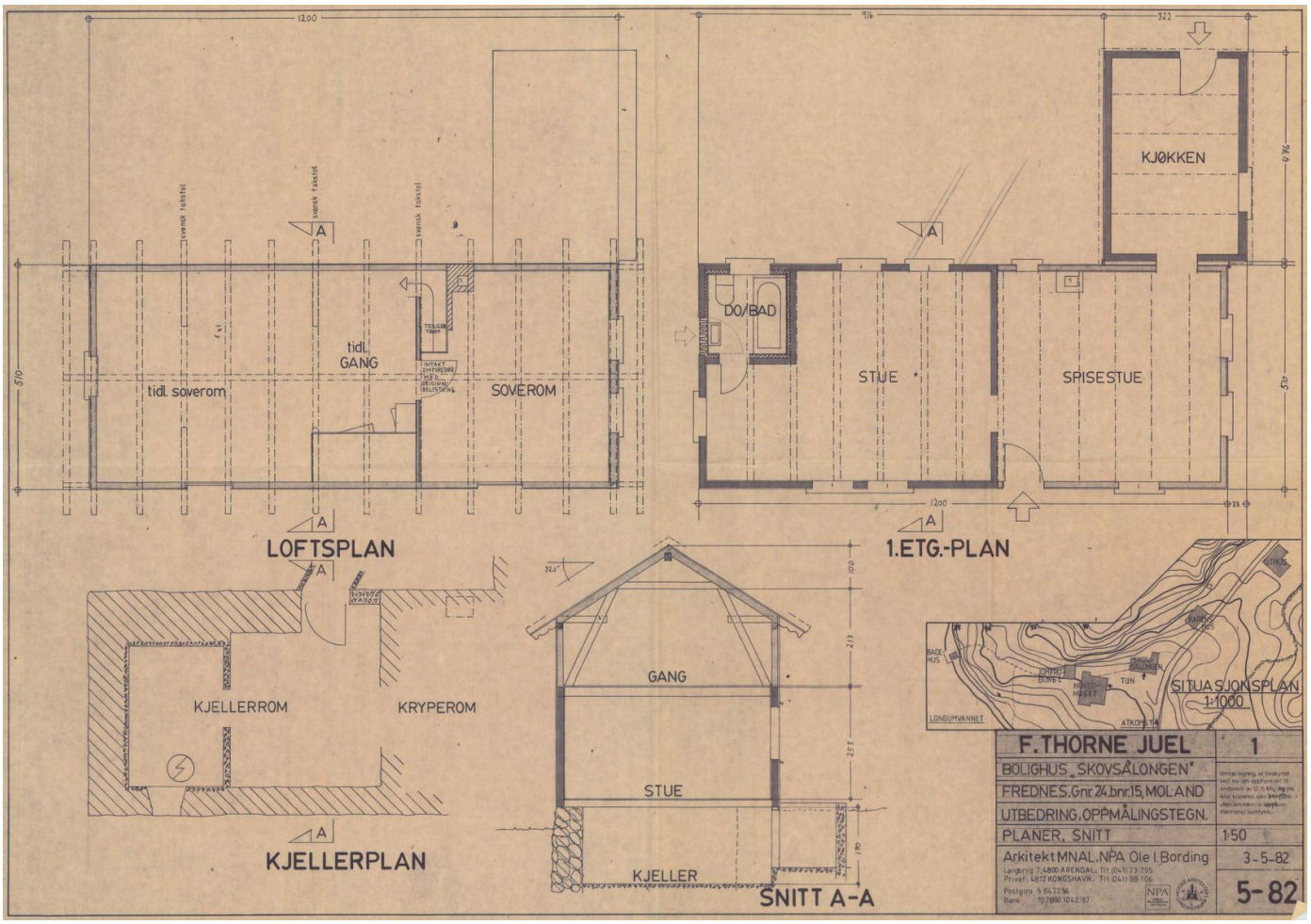
008

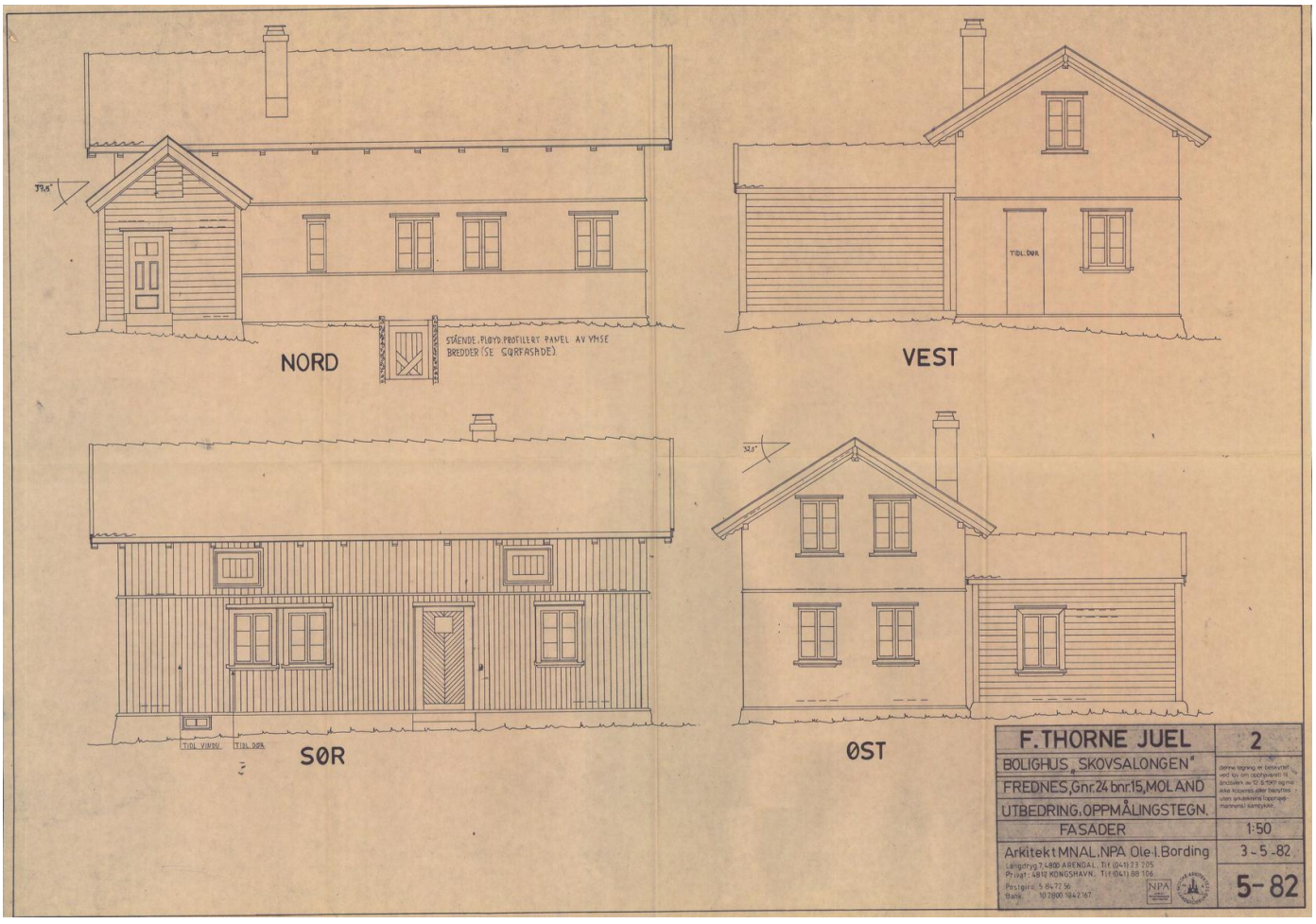

8
7
6
V
5
16 MAI 1995
Jnr. 95D30142
C00CB/20156836
24/308
Tilbygg
SØR
Arne Tossen
Frednes, Torsbudalen
Gnr. 24 Br. nr. 15
30/04/95

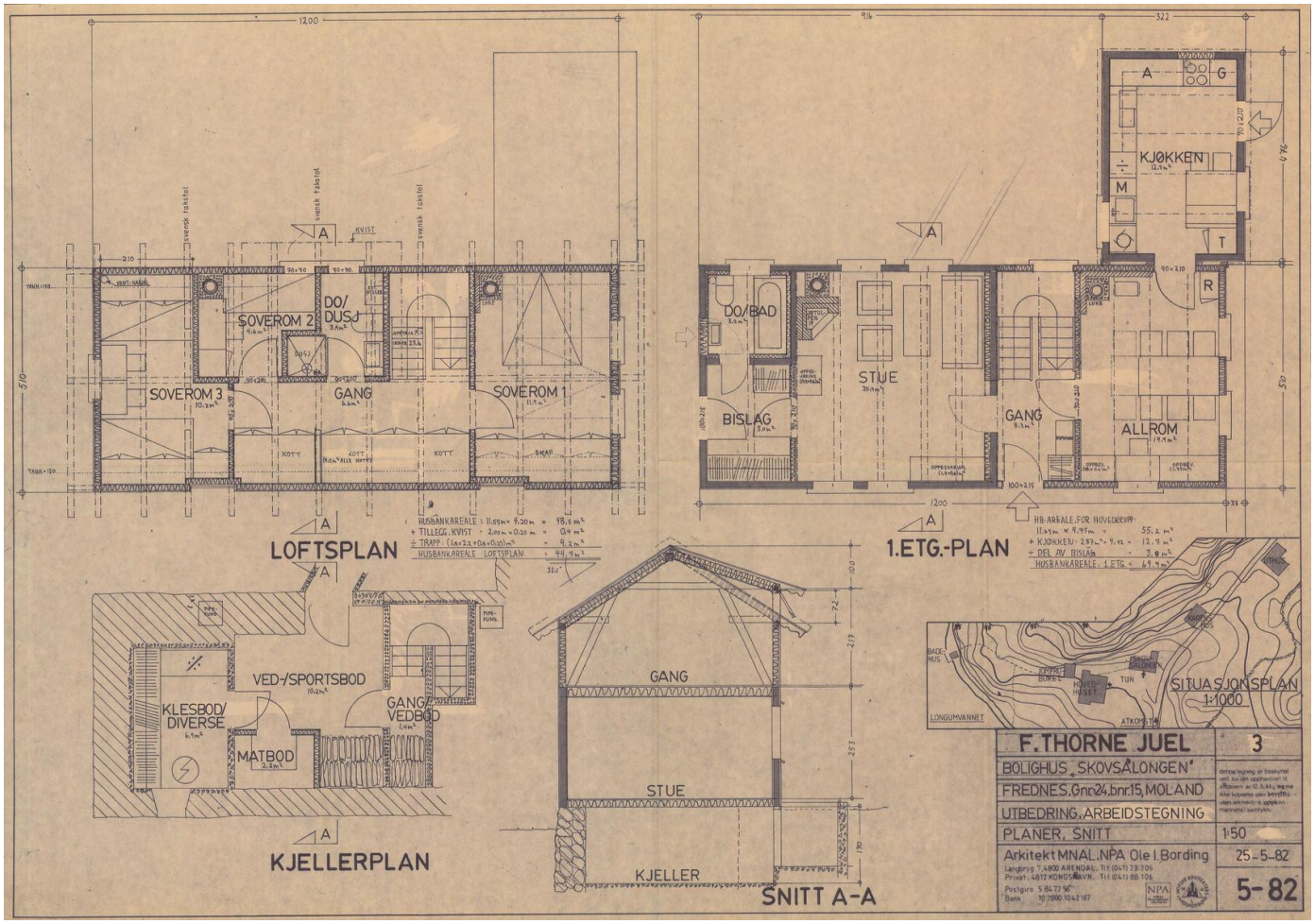

16 MAI 1995
Jnr. 95D30142
Tilbygg
VEST
Arne Tossen
Frednes, Torsbudalen.
G.nr. 24
Br. nr. 15
1:50
30/04/95

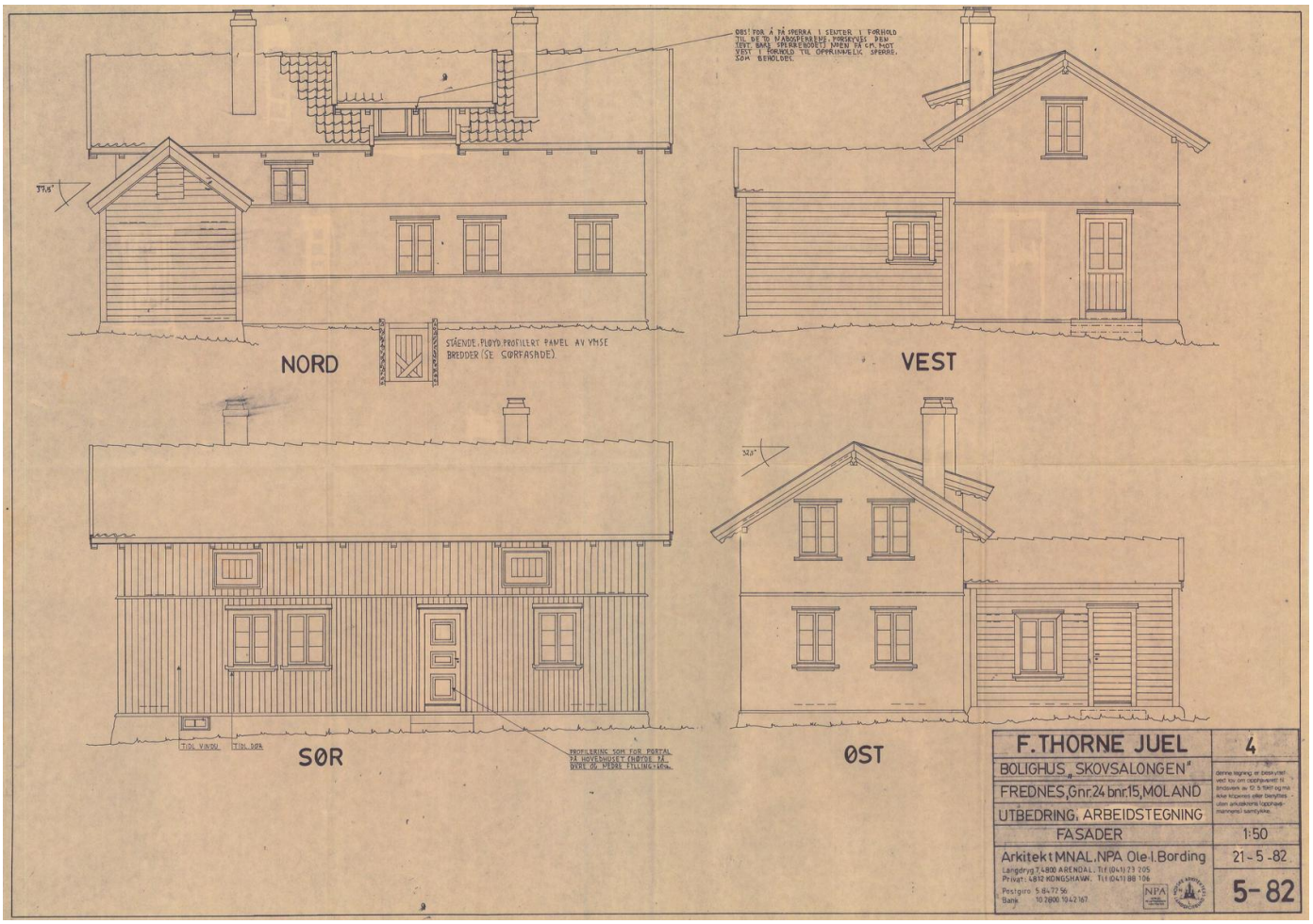

NORD
M.Aubin
Ny Veranda
A.Fossen
B.Thorne Juel
R.Hroslef
K.Lauvland
S.Skotkjerra
1:1000
Longum
Motorvei
Oslo
Kr.Sand
Situasjonsplan.
Dato
Konstr./Tegnet
A.Fossen
Godkjent
Målestokk
1:1000
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:


grunnriss
1:100
veranda
600
1205
sör
Verandaen utstyres med samme brystning som på hovedhuset
SÖR
SKOVSALONGEN
15
60
Brystningspanel 1:10
ARBEIDSTEGNING
21.04.86
A.Fossen
1:50
ARNE FOSSEN „FREDNES"
Gr.nr.24, br.nr.15 A.MOLAND
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:


LOFTSPLAN
tidl. soverom
tidl. GANG
SOVEROM
svensk takstol
1.ETG.-PLAN
KJØKKEN
DO/BAD
STUE
SPISESTUE
KJELLERPLAN
KJELLERROM
KRYPEROM
SNITT A-A
GANG
STUE
KJELLER
SITUASJONSPLAN
1:1000
LONGUMVANNET
F.THORNE JUEL
1
BOLIGHUS „SKOVSÅLONGEN"
FREDNES, Gnr. 24 bnr. 15, MOLAND
UTBEDRING, OPPMÅLINGSTEGN.
PLANER, SNITT
1:50
Arkitekt MNAL. NPA Ole I. Bording
3-5-82
5-82


NORD
STÅENDE, FLØYD PROFILERT PANEL AV VMSE BREDDER (SE SØRFASADE)
VEST
TIDL. DØR
SØR
TIDL. VINDU
TIDL. DØR
ØST
F.THORNE JUEL
2
BOLIGHUS „SKOVSÅLONGEN"
FREDNES, Gnr. 24 bnr. 15, MOLAND
UTBEDRING, OPPMÅLINGSTEGN.
FASADER
1:50
Arkitekt MNAL. NPA Ole I. Bording
3-5-82
5-82


LOFTSPLAN
SOVEROM 2
DO/ DUSJ
SOVEROM 3
GANG
SOVEROM 1
1.ETG.-PLAN
DO/BAD
STUE
BISLAG
GANG
KJØKKEN
ALLROM
KJELLERPLAN
VED-/SPORTSBOD
KLESBOD/ DIVERSE
GANG/ VEDBOD
MATBOD
SNITT A-A
GANG
STUE
KJELLER
SITUASJONSPLAN 1:1000
LONGUMVANNET
F.THORNE JUEL
3
BOLIGHUS „SKOVSÅLONGEN"
FREDNES, Gnr. 24, bnr. 15, MOLAND
UTBEDRING, ARBEIDSTEGNING
PLANER, SNITT
1:50
Arkitekt MNAL. NPA Ole I. Bording
25-5-82
5-82


NORD
VEST
SØR
ØST
F.THORNE JUEL
4
BOLIGHUS „SKOVSÅLONGEN"
FREDNES, Gnr. 24 bnr. 15, MOLAND
UTBEDRING, ARBEIDSTEGNING
FASADER
1:50
Arkitekt MNAL. NPA Ole I. Bording
21-5-82
5-82

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 24, Bruksnr 15	**Kommune:**	4203	Arendal
Adresse:				
Veiadresse:	Hans Thornes vei 44, gatenr 13457 4846 Arendal	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1101 12	Sprøkilen Moltemyr
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	5070301	Barbu
Veiadresse:	Hans Thornes vei 48, gatenr 13457 4846 Arendal			
Oppdatert:	28.09.2019			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Frednes	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.05.1863	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	20 130,8 kvm	**Skyld:**	1,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.10.2023	Avgiver	4203/24/15	-24 678,2
	Matrikkelført:	11.10.2023	Berørt	4203/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	4203/24/241	0,0
			Berørt	4203/24/335	0,0
			Mottaker	4203/24/356	24 678,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.04.2022	Berørt	4203/24/15	0,0
	Matrikkelført:	28.04.2022	Berørt	4203/24/241	0,0
			Berørt	4203/24/322	0,0
			Berørt	4203/24/326	0,0
			Berørt	4203/24/335	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	27.04.2022	Avgiver	4203/24/15	-641,1
	Matrikkelført:	28.04.2022	Mottaker	4203/24/188	641,1
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	27.04.2022	Avgiver	4203/24/15	-194,6
	Matrikkelført:	28.04.2022	Mottaker	4203/24/326	194,6
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	29.01.2020	Avgiver	4203/24/9	-1 100,0
	Matrikkelført:	06.12.2021	Avgiver	4203/24/15	-1 197,3
			Avgiver	4203/24/162	-990,6
			Berørt	4203/Vannteig(er)	0,0
			Mottaker	4203/24/188	1 060,6
			Mottaker	4203/600/180	2 227,3
			Mottaker	4203/600/421	0,1

Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	29.01.2020	Avgiver	4203/24/3	-8 296,2
	Matrikkelført:	01.12.2021	Avgiver	4203/24/9	-4 670,4
			Avgiver	4203/24/15	-1 570,4
			Avgiver	4203/24/33	-178,8
			Avgiver	4203/24/44	-95,4
			Avgiver	4203/24/50	-759,0
			Avgiver	4203/24/60	-2 049,5
			Avgiver	4203/24/79	-291,7
			Avgiver	4203/24/98	-10,9
			Avgiver	4203/24/162	-2 826,0
			Avgiver	4203/24/183	-245,0
			Avgiver	4203/24/188	-7 112,6
			Avgiver	4203/24/203	-436,7
			Avgiver	4203/24/227	-2 066,4
			Avgiver	4203/24/241	-4 334,1
			Avgiver	4203/24/252	-1 601,0
			Avgiver	4203/24/253	-19 863,7
			Avgiver	4203/24/312	-202,2
			Avgiver	4203/24/313	-1 353,0
			Avgiver	4203/24/314	-2 656,9
			Avgiver	4203/24/322	-15 319,5
			Avgiver	4203/24/323	-185,4
			Avgiver	4203/24/326	-1 475,9
			Avgiver	4203/24/329	-3 767,6
			Mottaker	4203/24/10	0,0
			Mottaker	4203/24/25	0,0
			Mottaker	4203/24/35	46,3
			Mottaker	4203/24/54	0,0
			Mottaker	4203/24/72	0,0
			Mottaker	4203/24/178	0,0
			Mottaker	4203/24/184	0,0
			Mottaker	4203/24/220	0,0
			Mottaker	4203/24/221	0,0
			Mottaker	4203/24/251	0,0
			Mottaker	4203/24/324	0,0
			Mottaker	4203/24/333	0,0
			Mottaker	4203/24/335	0,0
			Mottaker	4203/600/18	9 097,6
			Mottaker	4203/600/180	42 875,9
			Mottaker	4203/600/420	29 348,4
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4203/24/15	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.06.2018	Avgiver	4203/24/241	-2 288,7
	Matrikkelført:	22.08.2018	Berørt	4203/24/15	0,0
			Berørt	4203/24/262	0,0
			Berørt	4203/24/326	0,0
			Mottaker	4203/24/335	2 288,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.06.2018	Berørt	4203/24/15	0,0
	Matrikkelført:	22.08.2018	Berørt	4203/24/241	0,0
			Berørt	4203/24/254	0,0
			Berørt	4203/24/255	0,0
			Berørt	4203/24/262	0,0
			Berørt	4203/24/265	0,0
			Berørt	4203/24/268	0,0
			Berørt	4203/24/326	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.05.2014	Berørt	0906/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:	06.06.2014	Berørt	4203/24/9	0,0
			Berørt	4203/24/15	0,0
			Berørt	4203/24/162	0,0
			Berørt	4203/24/308	0,0
			Berørt	4203/600/18	0,0

Oppmålingsforretning	Forretning:	02.04.2014	Berørt	0906/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	06.06.2014	Berørt	0906/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	4203/24/3	0,0
			Berørt	4203/24/15	0,0
			Berørt	4203/24/178	0,0
			Berørt	4203/24/188	0,0
			Berørt	4203/600/18	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.09.2011	Avgiver	4203/24/241	-8 068,7
	Matrikkelført:	23.09.2011	Berørt	4203/24/15	0,0
			Mottaker	4203/24/326	8 068,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.09.2011	Berørt	4203/24/15	0,0
	Matrikkelført:	23.09.2011	Berørt	4203/24/241	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.09.2010	Avgiver	4203/24/9	-1 488,0
	Matrikkelført:	04.10.2010	Avgiver	4203/24/261	-2 432,6
			Avgiver	4203/24/312	-17 132,7
			Berørt	4203/24/15	0,0
			Berørt	4203/24/241	0,0
			Berørt	4203/600/18	0,0
			Mottaker	4203/24/322	21 053,1
Annen forretningstype	Forretning:	20.10.2008	Berørt	4203/24/9	0,0
	Matrikkelført:	09.02.2009	Berørt	4203/24/15	0,0
			Berørt	4203/24/308	0,0
Kartforretning	Forretning:	20.10.2008	Berørt	4203/24/9	0,0
	Matrikkelført:	09.02.2009	Berørt	4203/24/15	0,0
			Berørt	4203/24/308	0,0
Kartforretning	Forretning:	20.10.2008	Avgiver	4203/24/15	-2 067,3
	Matrikkelført:	17.12.2009	Mottaker	4203/24/308	2 067,3
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.12.2004	Avgiver	4203/24/15	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4203/24/308	0,0
Omnummerering	Forretning:	07.01.1992	Mottaker	4203/24/15	0,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	20.02.1979	Avgiver	4203/24/15	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0906/24/187	0,0
Sammenslåing	Forretning:	10.01.1974	Avgiver	0906/24/29	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4203/24/15	0,0
Sammenslåing	Forretning:	10.01.1974	Avgiver	0906/24/16	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4203/24/15	0,0
Skylddeling	Forretning:	04.05.1863	Avgiver	4203/24/14	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4203/24/15	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 6: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hans Thornes vei 48	H0101	Bolig	207,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	207,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	207,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1858
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	167048471			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	130,0		130,0			
H02		77,0		77,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	906 1101 6	Bolig, "frednes", "spøkilen", Austre Moland	1850-1874
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Landsted	
Tilbygg/ombygging:		Modern. 1940, restaurert fra 1980	

Bygning 2 av 6: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hans Thornes vei 44	Bolig	40,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	40,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1785
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	167048501			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	40,0		40,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	906 1101 8	Bolig, Frednes, "sprøkilen", Austre Moland	1700-1724
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Tjernerbolig	
Tilbygg/ombygging:		1858 påbygd, nyere tid nytt tak årstall ukjent	

Bygning 3 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hans Thornes vei 48	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	30,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	30,0	Midl. brukstil.:	

Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1987
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	167048463			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			30,0	30,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	906 1101 10	Lysthus, Frednes, Sprøkilen, Austre Moland	1850-1874
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Jomfrubur	
Tilbygg/ombygging:		Ombygd, årstall ukjent	

Bygning 4 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hans Thornes vei 48	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	18,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	18,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	167048536			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			18,0	18,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	11,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	11,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	167143245			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			11,0	11,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	906 1101 9	Badehus, Frednes, Sprøkilen, Austre Moland	1850-1874
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		1992 noe restaurert	

Bygning 6 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	12,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	12,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	167143253			Antall etasjer:	1

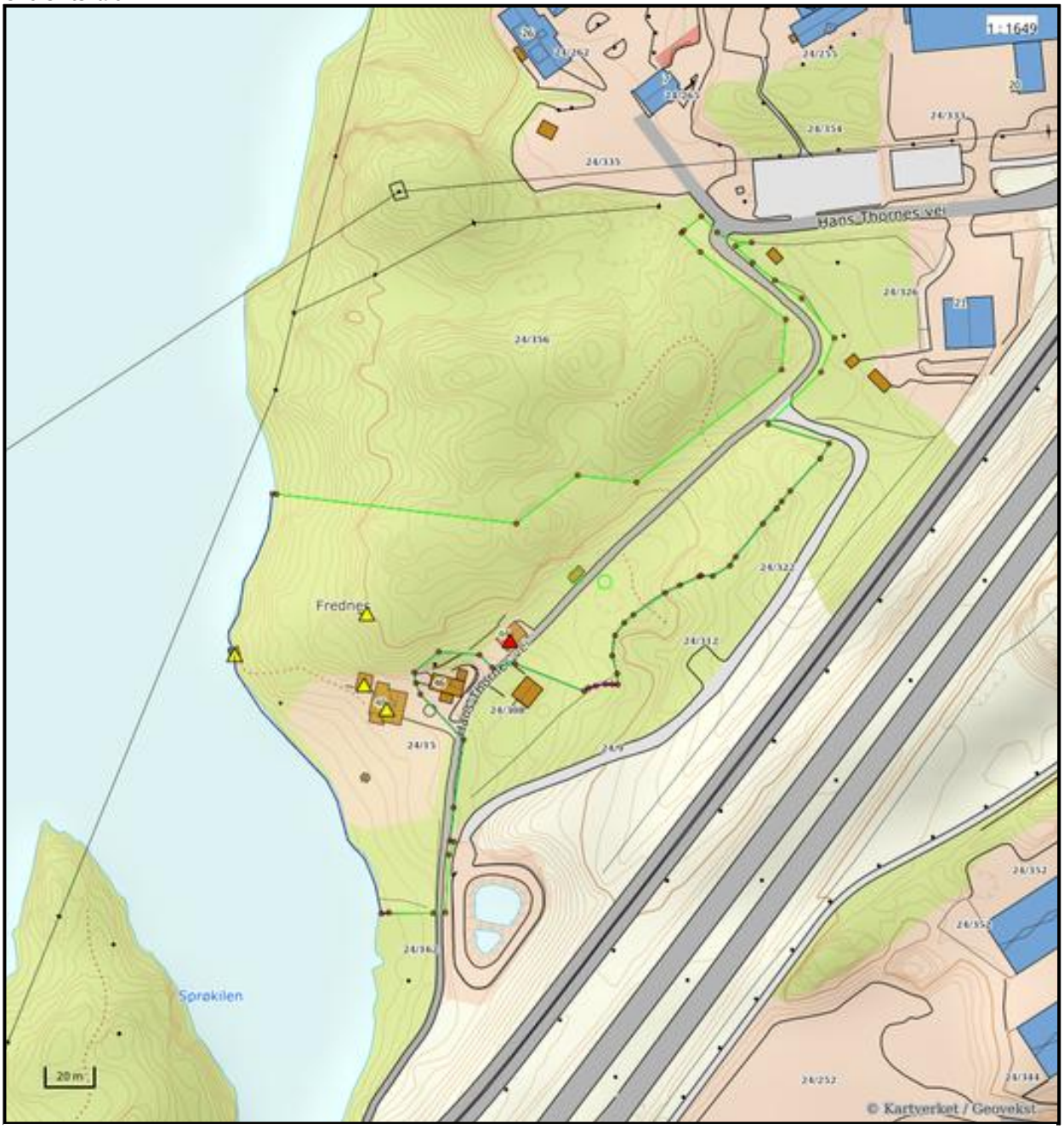
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			12,0	12,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	906 1101 11	Lysthus, Frednes, "spøkilen", Austre Moland	1850-1874
Nåværende funksjon:		Lysthus	
Tidligere funksjon:		Lysthus	
Tilbygg/ombygging:		Under restaurering, venter på tilskudd 1995	

Oversiktskart



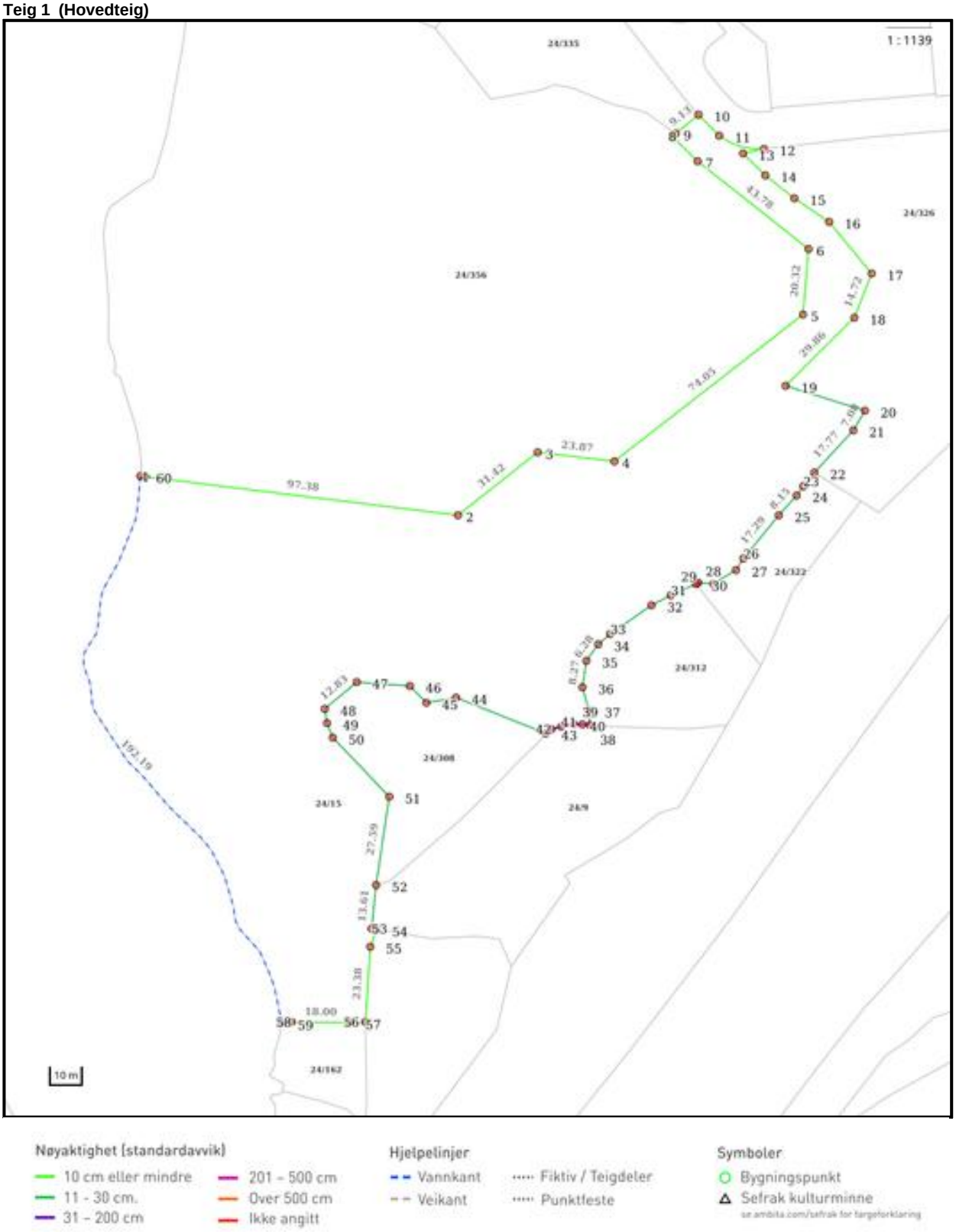
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 20 130,80m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 482 966,44	485 836,12	97,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 482 963,26	485 933,45	31,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 482 984,78	485 956,34	23,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 482 984,13	485 980,20	74,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 483 034,59	486 034,39	20,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 483 054,92	486 034,25	43,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 483 078,91	485 997,64	10,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 483 085,90	485 989,16	1,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 483 086,89	485 990,11	9,13m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 483 093,26	485 996,65	9,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 483 087,40	486 003,58	14,80m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	-20,50	Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 483 084,55	486 017,78	6,72m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 483 082,57	486 011,36	9,68m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 483 076,48	486 018,89	11,45m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 483 070,21	486 028,48	13,04m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
16	6 483 063,84	486 039,85	20,68m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 483 049,15	486 054,41	14,72m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
18	6 483 035,04	486 050,22	29,86m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 483 012,20	486 030,99	25,70m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 483 006,71	486 056,10	7,08m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 483 000,34	486 053,01	17,77m	Terrengmålt	14		Steingjerde	Nei	Steingjerde
22	6 482 986,23	486 042,21	5,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 482 981,70	486 039,20	3,61m	Terrengmålt	14		Steingjerde	Nei	Steingjerde
24	6 482 978,61	486 037,33	8,15m	Terrengmålt	14		Steingjerde	Nei	Steingjerde
25	6 482 972,12	486 032,40	17,29m	Terrengmålt	14		Steingjerde	Nei	Steingjerde
26	6 482 957,84	486 022,65	4,31m	Terrengmålt	14		Steingjerde	Nei	Steingjerde
27	6 482 954,00	486 020,69	8,17m	Terrengmålt	14		Steingjerde	Nei	Steingjerde
28	6 482 949,16	486 014,11	4,63m	Terrengmålt	14		Steingjerde	Nei	Steingjerde
29	6 482 949,09	486 009,48	0,81m	Terrengmålt	14		Steingjerde	Nei	Steingjerde
30	6 482 948,66	486 008,79	8,55m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
31	6 482 944,46	486 001,34	6,76m	Terrengmålt	14		Steingjerde	Nei	Steingjerde
32	6 482 940,84	485 995,63	15,56m	Terrengmålt	14		Steingjerde	Nei	Steingjerde
33	6 482 930,85	485 983,70	4,89m	Terrengmålt	14		Steingjerde	Nei	Steingjerde
34	6 482 927,35	485 980,28	6,28m	Terrengmålt	14		Steingjerde	Nei	Steingjerde
35	6 482 921,97	485 977,04	8,27m	Terrengmålt	14		Steingjerde	Nei	Steingjerde
36	6 482 913,71	485 976,58	7,52m	Terrengmålt	14		Steingjerde	Nei	Steingjerde
37	6 482 906,68	485 979,26	4,47m	Terrengmålt	14		Steingjerde	Nei	Steingjerde
38	6 482 902,26	485 979,95	2,28m	Terrengmålt	14		Steingjerde	Nei	Steingjerde
39	6 482 902,28	485 977,67	2,63m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	36		Steingjerde	Nei	Steingjerde
40	6 482 902,04	485 975,05	4,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	36		Steingjerde	Nei	Steingjerde

41	6 482 900,96	485 971,12	3,09m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	36		Steingjerde	Nei	Steingjerde
42	6 482 899,91	485 968,21	2,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	36		Steingjerde	Nei	Steingjerde
43	6 482 898,46	485 966,57	29,87m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
44	6 482 907,03	485 937,96	9,39m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
45	6 482 904,63	485 928,88	7,23m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
46	6 482 909,31	485 923,37	16,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
47	6 482 909,02	485 906,83	12,83m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
48	6 482 899,92	485 897,79	4,44m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
49	6 482 895,62	485 898,88	4,87m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
50	6 482 891,25	485 901,03	25,28m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 482 874,59	485 920,05	27,59m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
52	6 482 847,04	485 918,49	13,61m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
53	6 482 833,43	485 918,28	1,52m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
54	6 482 833,33	485 919,80	5,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
55	6 482 827,90	485 918,35	23,38m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 482 804,53	485 918,91	4,86m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
57	6 482 803,90	485 914,09	18,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
58	6 482 802,49	485 896,15	2,97m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 482 801,89	485 893,24	192,19m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
60	6 482 966,49	485 834,45	1,67m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 24, Bruksnr 308	**Kommune:**	4203	Arendal
Adresse:				
Veiadresse:	Hans Thornes vei 46, gatenr 13457	**Grunnkrets:**	1101	Sprøkilen
	4846 Arendal	**Valgkrets:**	12	Moltemyr
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	5070301	Barbu

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.12.2004	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 067,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4203/24/308	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.05.2014	Berørt	0906/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:	06.06.2014	Berørt	4203/24/9	0,0
			Berørt	4203/24/15	0,0
			Berørt	4203/24/162	0,0
			Berørt	4203/24/308	0,0
			Berørt	4203/600/18	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	20.10.2008	Berørt	4203/24/9	0,0
	Matrikkelført:	09.02.2009	Berørt	4203/24/15	0,0
			Berørt	4203/24/308	0,0
Kartforretning	Forretning:	20.10.2008	Berørt	4203/24/9	0,0
	Matrikkelført:	09.02.2009	Berørt	4203/24/15	0,0
			Berørt	4203/24/308	0,0
Kartforretning	Forretning:	20.10.2008	Avgiver	4203/24/15	-2 067,3
	Matrikkelført:	17.12.2009	Mottaker	4203/24/308	2 067,3
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.12.2004	Avgiver	4203/24/15	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4203/24/308	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hans Thornes vei 46	Bolig	90,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	90,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	90,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.12.1780
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	167048498			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	70,0		70,0			
L01		20,0		20,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	906 1101 7	Bolig, Frednes, "sprøkilen", Austre Moland	1850-1874
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Stall og strykestue	
Tilbygg/ombygging:		Blir nå restaurert 1995	

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	15.11.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	08.12.1988
Energikilde:		BRA annet:	56,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	56,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.02.1989
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	8792046			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			56,0	56,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

RIKSANTIKVAREN

REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN

skjema versjon april 1991 (Bokmål)



OBJEKT		BOLIG, FREDNES, "SPRØKLEN", HUSTRE HOLAND	
EIER (navn, postadresse)		BERGLIOT THORNE JUEL, FREDNES, 4800 ARENDAL	
BRUKER (navn, postadresse)		EIER	

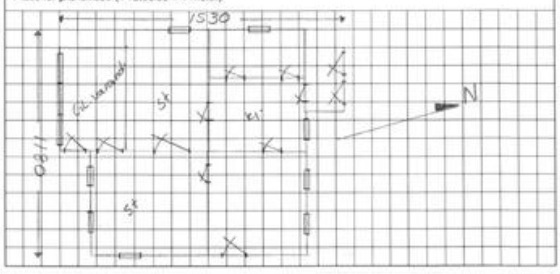
ARKIV/KARTREF.

1	OBJEKTNUMMER	Kommunenummer: 0906 / Registreringskrets nummer: 1101 / Hus løpenummer: 006	
2	FOTONUMMER	Filmnr. 051, Bildenr. l. 25 h. 29	Filmnr., Bildenr. l. h.
		Filmnr., Bildenr. l. h.	Filmnr., Bildenr. l. h.
3	KARTBLADNR.	Karttype: 1 / Kartblad: GR-12-5-3	

LOKALISERING

5	KOMMUNE	Kommunenavn: ARENDAL	Topografisk betegnelse navn / nr.: HUSTRE HOLAND 187
6	TOPOGR BETEGN.		
7	MATRIKKEL	G.nr. 24, B.nr. 16 / G.nr. 24, B.nr. 29 / G.nr. 24, B.nr. 15 — Feste- Underfeste-	
		Merknad:	
9	EIENDOMMENS	Dialektform: SPRØKLEN	Offisiell form: FREDNES
10	NAVN		
11	VEI / GATEADR.	Vei / gatenavn	Nr. Bokstav

Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



FUNKSJON OG MILJØ

48	LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	BOLIG	Merknad
12	OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1: 3 1	Merknad: LANDSTED
13	NÆV. FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1: 9 1	Merknad
14	OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	1. Embetsverk m.m. / 2. Næringsdriv. 3 / 3. Tjenestemenn	Merknad: SEILSKUTE REDER
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	1. Selvstendig frittst / s.bygd. / 2. Del av anlegg (gruppe) frittst / s.bygd.	Merknad
16	FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	1. Større tettsted (by) / 2. Mindre tettsted / 3. Gårdsbruk (innmark) / 4. Seter / 5. Annet grisgrendt strøk 1 / 6. Ubygget strøk	Merknad: Ligger like ved Longumvannet

S 0 T F W / 47067404 Geomatikk

50	REFERANSE	0906 1101 07 / 0906 1101 010 / 0906 1101 08 / 0906 1101 011 / 0906 1101 09	

BYGGEMÅTE M.M.

17	KONST. AV UNDERBYGNINGEN	1. Grunnmur 2 / 2. Pilarer, laftestein e.l.	Merknad
18	UTNYTT. KJELLER / UNDERET.	1. Opptylt / 2. Ganghøyde 2 / 3. Kryperom / 4. Åpen	Merknad: KJELLER
19	KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG	1. Tre 5 / 2. Mur / 3. Stein / 4. Metall / 5. Blandings / 6. Annet	Merknad
20	FASADEKLEDNING	1. Ingen / 2. Jord, torv / 3. Tre 6 / 4. Stein / 5. Sement / 6. Plater / 7. Papp, plast / 9. Annet	Merknad
21	TAKFORM	1. Saltak 1 / 2. Valm m.m. / 3. Pult, flatt / 4. Hvelv, kup. / 9. Annet	Merknad
22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	1. Never, torv / 2. Tre / 3. Naturstein / 4. Teglstein / 5. Sementstein / 6. Plater / 7. Papp, plast / 9. Annet	Merknad
23	ETASJETALL	1 et. / 1½et. / 2 et. / 2½et. 2 / 3 et. / 3½et. / 4 et. / 4½et. / 5 et.	Merknad
24 25	HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER	Lengde 1530 cm / Bredde 1180 cm	Skorsteiner 1 stk. / Merknad

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M.M.

28	TIDFESTING / BYGGEÅR	Tidskode 1: 1 8 5	Merknad: 1858
29	TILBYGGING / OMBYGGING	Tidskode 1: 1 9 2 / 2: 1 9 3	Merknad: Modern 1940, restaurert
		Merknad forts.: kr.a. 1980	
30	FLYTTING	Tidskode 1 / 2 / 3	Merknad
31	REVET / BRENT / FALT I RUIN	Tidskode	Merknad
32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	1. God stand ✓ / 2. Beg. forfall / 3. Langt kommet forfall / 4. Ruin	Merknad
33	VEDTAK OM VERN OG RETNINGS-GIVENDE PLANER	1. Regulert til bevaring pbl. § 25.6 / 2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 20-4.4	Retningsgivende planer
34	EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET	1. Bevaring på stedet / 2. Bevaring annet sted på samme eiendom / 3. Flytting / salg til annen eiendom / 4. Forfall / riving for godt	
35	FREDNING / SIKRING	1. Ingen fredning / sikring ✓ / 2. Kml § 4 / 3. Kml § 5 / 4. Kml § 6 / 5. Kml § 15 / 6. Kml § 21 / 7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale	

DIVERSE OPPLYSNINGER

37	REGISTRERT / OPPMÅLT FØR?	ARKITEKT ARNDNSEN — JA ✓ NEI
38	ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER?	FOTO FRA 1890 ÅRA har eier — JA ✓ NEI
39	FORSIKRINGSSELSKAP	UNI STOREBRAND
40	INNSKRIFTER, DEKOR M.M.	
41	BYGGHERRE	JULIUS SMITH
42	BYGGMESTER / ARKITEKT	
43	ANDRE OPPLYSNINGER	ALT INNVENDIG GODT BEVART. INFORMANT: BERGLIOT THORNE JUEL

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT: Arendal 24/8-95 Ole Berge (Sted / Dato / Underskrift)

REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT: Arendal 23/2 1996 Sue Nesbit (Sted / Dato / Underskrift)

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

☐ – fylles ut med kodesiffer

○ – fylles ut med kryss

006

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123,
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	24	Bnr.:	15	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	HansThornes vei 48, 4846 Arendal					Dato:	29.10.2026 EM

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2026 (gebyrene er både for nr. 44 og nr. 48)	kr. 20 385
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 7 196

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 985,- pr år.

ARENDAL KOMMUNE
Kommunalteknikk og Geodata

EGIL BRINGSVERD EFTF VVS AS
Att: Bringsverd Ole
Stigerveien 2
4825 ARENDAL

Refnr.	*Arkivkode*	*Saksnr.*	*Saksbehandler*	*Dato*
JCXU9763	GID 24/15	201915552	Hans Robert Hansen	Arendal, 13.07.20

Godkjenning av ferdigmelding for eiendommen24/15 - Hans Thornes Vei 48

Ferdigmelding for søknad om vannmåler på eiendom 24/15 - Hans Thornes Vei 48 er godkjent.

Med hilsen

Hans Robert Hansen
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

ARENDAL KOMMUNE
Kommunalteknikk og Geodata

EGIL BRINGSVERD EFTF VVS AS
Att: Bringsverd Ole
Stigerveien 2
4825 ARENDAL

Refnr.	*Arkivkode*	*Saksnr.*	*Saksbehandler*	*Dato*
XFSX8868	GID 24/15	201913595	Bjørg Slotta	Arendal, 12.02.21

Godkjenning av ferdigmelding for eiendommen24/15 - Hans Thornes Vei 48

Ferdigmelding for søknad om vann- og avløpsarbeid på eiendom 24/15 - Hans Thornes Vei 48 er godkjent.

Med hilsen

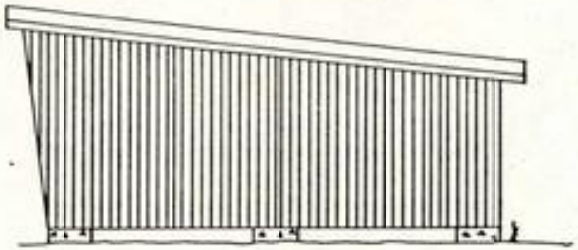
Bjørg Slotta
Overingeniør

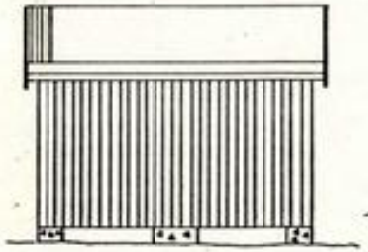
Brevet er godkjent elektronisk

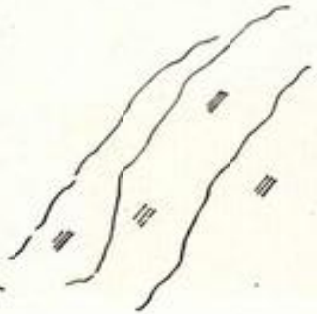
Kopi til:

Juel Bergljot Thorne	Hans Thornes Vei 48	4846	Arendal

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021
Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

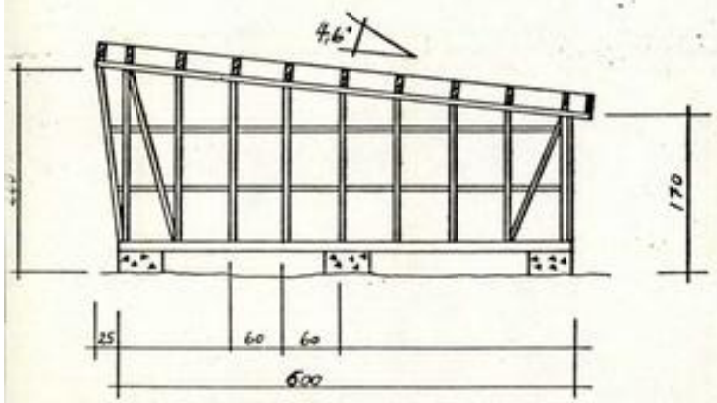


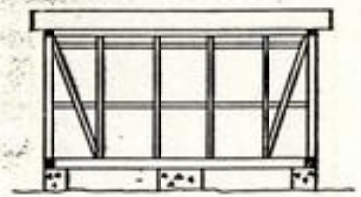


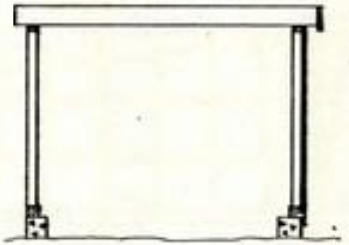


Bak.

Fasade.







Bunnsvill 4"x4"
Stendere 1.5"x3"
Toppsvill 1.5"x3"
Takbjelker 2"x7"
Bølgeblikktak



Carport	br kr 18m²
1:50	1978

"Frednes"
Gnr. 24. bnr. 15. Moland
Fredrik Thorne Juel

MOLAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

FOR LONGUM PARK

Planident: 2019r2

Vedtatt: 26.05.1987
Reguleringsplanen er datert: 08.09.1986
Revisjoner: 21.01.1987, 23.04.1987, 09.01.2019

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

1. GENERELT

a. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

b. Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområder for forretning, kontor, m.v.
- Friområder
- Trafikkområder
- Spesialområder/bevaring

2. OMRÅDER FOR FORRETNING, KONTOR, M.V. (A1-A6)

a. Områdene A1 – A6 skal nyttes til forretningsbebyggelse, herunder forretninger med nødvendige lagerlokaler, kontorer, hotell- og restaurantvirksomhet med tilhørende parkeringsanlegg samt bensinstasjon o.l. Bygningsrådet kan tillate at det innredes eller oppføres lokaler for offentlige, kulturelle og allmennyttige formål og boliger som har direkte tilknytning til driften. I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan innredning for mindre verksteder og lignende tillates.

I områdene A1 og A2 kan det oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

b. Bebyggelsen i områdene A1 – A5 kan føres opp i inntil 2 ½ etasjer. Bebyggelsen i område A6 kan føres opp i inntil 5 etasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan underetasje tillates. Bygningsrådet kan fastsette gesims- og

sokkelhøyde. Utnyttelsesgraden for et område skal ikke overstige 0,5 sett under ett for hele området.

Industribygg kan føres opp i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden må ikke overstige 7 m, målt fra et plan bestemt som gjennomsnittet av bygningens hjørnekoter.

c. Bygningsrådet kan fastsette takform og møneretning.

d. Det tillates ikke tette fasader mot eventuelle torg.

e. Av- og pålessing skal fortrinnsvis foregå fra egne varegårder.

f. Ubebygd del av tomt tillates ikke nyttet til skjemmende lagring.

g. Den enkelte bedrift skal på egen grunn eller i fellesanlegg ha den plass for parkering og for av- og pålessing som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for virksomheten. Som hovedregel skal det være minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² gulvflate for kontor, forretning, hotell- og restaurantvirksomhet og minst 1 parkeringsplass pr. 100 m² for produksjons- og lagerareal.

3. TRAFIKKOMRÅDER

a. Trafikkområdene skal opparbeides som vist på planen. Vegskråningene i planområdet skal gis en tilfredsstillende landskapsmessig behandling.

b. Byggegrenser langs E18 og øvrige veger som inngår i planen, skal være som vist på planen. Langs interne veger i de enkelte byggeområder skal byggegrensen være 10 m, målt fra vegens midtlinje.

c. I vegkryss kreves frisikt som vist på planen. For avkjørsler kreves frisikt på 4 x 85 m.

I området mellom frisiktslinje og vegformål (frisiktssoner) skal det ved kryss/avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

4. FRIOMRÅDER

a. Friområdene skal nyttes til park, sport og leik. Turveger, lysløyper, brygger og andre anlegg for leik, idrett og sport, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

Før de enkelte bebyggelsesplaner behandles i bygningsrådet, skal planene for feltene A2 og A3 forelegges de antikvariske myndigheter til uttalelse og planene for A3, A4, A5 og A6 forelegges miljøvernavdelingen.

b. I friområde C1 kan bygningsrådet tillate oppføring av bygninger som for eksempel tennishall, båthus, klubbhus o.l. med tilhørende parkeringsplasser.

c. Friområdene skal opparbeides etter en samlet plan, godkjent av bygningsrådet.

5. SPESIALOMRÅDER/BEVARING

a. For å bevare den gamle Vestlandske Hovedvei i området, skal bevaringsområdene forbli uendret og uten bygnings- eller anleggsmessige inngrep, herunder skjæringer og fyllinger. Områdene må ikke benyttes til riggområde, lagring, parkering eller transport.

b. Veien innenfor bevaringsområdet må ikke utvides, eller forandres i vertikalprofilet og den må ikke gis fast dekke. Istandsetting og vedlikehold må skje med varsomhet.

6. FELLESBESTEMMELSER

a. Før det blir gitt byggetillatelse eller delingstillatelse innenfor et område, skal det foreligge en detaljert bebyggelsesplan for hele området eller en del av det, godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise tomtedeling, byggegrenser, internt vegnett, avkjørsler fra offentlig veg, interne gangveger, eventuelt felles parkering, plassering av alle bygninger, etasjetall, høyder på bygninger og terreng, takform o.l.

Før de enkelte bebyggelsesplaner behandles i bygningsrådet, skal planene for feltene A2 og A3 forelegges de antikvariske myndigheter til uttalelse og planene for A3, A4, A5 og A6 forelegges miljøvernavdelingen.

b. Nye bygninger skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på planen. Innenfor byggeområdene gjelder for øvrig bygningslovens generelle avstandsbestemmelser.

c. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

d. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne høyde, konstruksjon og farge på eventuelle gjerder og murer.

e. Eksisterende terreng og vegetasjon bør bevares i størst mulig utstrekning.

f. Nødvendige trafokiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.

g. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

h. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med dens bestemmelser.

i. Der særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser når dette kan skje innenfor rammen av bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene.

ARENDAL, 3.9.1986, 21.1.1987 VIAK A/S
Disk. 9B, OE Rev. 23.4.1987

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser
for
Reguleringsplan - Longum Park, del av

Arkivsak: 2012/1062
Arkivkode: 09062012-12

Vedtatt i Arendal bystyre: 26.09.2013, PS 13/131.
Plankartets utarbeidelsesdato: 29.04.13, sist endret 09.01.2019

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

§ 1

GENERELT

1.01 Formålet med planen er å tilrettelegge for et fleksibelt næringsområde, med mulighet for etablering av ulik type næringsvirksomhet og tjenesteyting.

1.02 Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Angitt bebyggelse og anleggsformål,

  Kontor/industri/lager/tjenesteyting, K/I/L/T1 – K/I/L/T5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg, o_K1, f_K2
- Fortau, o_F1
- Gang-/sykkelveg, o_GS1 – o_GS2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1 – o_A6
- Parkeringsplass, P1 – P4

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, G1 – G2
- Park, PA1 – PA2

Hensynssone (Pbl § 12-6)

A1 Sikringssone

– Nedslagsfelt drikkevann, H110_1

A3 Faresone (Pbl § 11-8)

– Høyspentlinje, H370_1

C. Bevaringssone (Pbl § 11-8)

– Bevaring av kulturmiljø, H570_1

§ 2
FELLESBESTEMMELSER

2.01 Planen viser tillatt arealbruk. Som grunnlag for utbygging skal det utarbeides situasjonsplan. Situasjonsplanen skal følge søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad).

2.02 Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet.

2.03 Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene framgår av plankartet.

§ 3
BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.01 K/I/L/T1 – K/I/L/T5 er regulert til område for kontor, industri, lager og tjenesteyting. Områdene kan nyttes til kontor, industri og lagerbebyggelse herunder garasje. Områdene kan også brukes til privat og offentlig tjenesteyting. «Industri» omfatter produksjons- og håndverksbedrifter, verksteder mv. Virksomheter som etter kommunens skjønn vil være til sjenanse for omgivelsene på grunn av støy, støv, røyk sot, brann-/ eksplosjonsfare eller stor trafikk tillates ikke i området. Områdene kan heller ikke nyttes til virksomheter som

krever store utendørs arealer til produksjon, lagring/oppbevaring av stoffer eller avfall som kan være til ulempe for den øvrige del av området.

3.02 Innenfor området kan arealutnyttelsen mellom kontor, industri, lager og tjenesteyting tilpasses og oppdeles etter behov.

3.03 Innenfor områdene K/I/L/T1 – K/I/L/T3 skal ikke bygningenes gesimshøyde, medregnet eventuell parapet, overstige 16 meter og mønehøyden skal ikke overstige 20 meter, beregnet fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen.

Innenfor områdene K/I/L/T4 – K/I/L/T5 skal ikke bygningenes gesimshøyde, medregnet eventuell parapet, overstige 12 meter og mønehøyden skal ikke overstige 16 meter, beregnet fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen.

Bygningene skal ha flatt tak, pulttak eller saltak. Saltak skal ha takvinkel mellom 30 og 35 grader. Det tillates mindre takoppbygg for kanalføringer og tekniske installasjoner inntil 2,0 meter over den tillatte bygningshøyden.

3.04 Krav til parkeringsdekning innenfor byggeområdene K/I/L/T1 – K/I/L/T5 skal fremgå ved søknad om tillatelse til tiltak i tilknytning til oppføring av nye bygg. For - tjenesteyting/kontor skal det avsettes min. 1 parkeringsplass per 50 m^2 bruksareal. For industri/lager skal det avsettes min. 1 parkeringsplass per 100 m^2 bruksareal. Internveier må avklares i forbindelse med byggesøknad.

3.05 Utbygging innenfor planområdet må til enhver tid være i samsvar med gjeldende regionale plan for senterstruktur og handel.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.01 o_K1 er regulert til område for offentlig kjøreveg.

4.02 f_K2 er regulert til område for felles privat kjøreveg for eiendommene gnr/bnr 24/241, 24/254, 24/262 og 24/265.

4.03 o_F1 er regulert til område for offentlig fortau.

4.04 o_GS1 – o_GS2 er regulert til områder for offentlig gang- og sykkelveg.

4.05 o_A1 – o_A6 er regulert til område for annen veggrunn – tekniske anlegg. o_A1 – o_A5 er offentlige og skal nyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag mv.

4.06 P1 – P4 er regulert til områder for privat parkering.

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

5.01 G1 – G2 er regulert til grønnstruktur. Områdene er private og skal bevares som et naturområde med stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes. Det tillates tynningshogst og nødvendig landskapspleie.

5.02 PA1 – PA2 er regulert til park. Områdene er private og skal fungere som buffersone/parkbelte mot veg og tilstøtende byggeområder. Det tillates både naturlig vegetasjon og/eller ny beplantning av områdene.

Det er ikke tillatt med noen form for lagring eller hensetting av utstyr eller materialer m.v. på områdene avsatt til park.

§ 6

HENSYNSSONER

6.01 H110_1 er regulert til sikringssone nedslagsfelt drikkevann. Det må ikke settes i gang tiltak innenfor området som kan medføre fare for forurensning av Longumvannet.

6.02 H370_1 er regulert til faresone-høyspentlinje.

6.03 H570_1 er regulert til bevaring av kulturmiljø. For å bevare den gamle Vestlandske Hovedvei i området, skal området regulert til hensynssone forbli uendret og uten bygnings- eller anleggsmessige inngrep, herunder skjæringer og fyllinger. Området tillates ikke benyttes til riggområde, lagring, parkering eller transport.

§ 7

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.01 Krav til parkeringsdekning, jfr § 3.04 skal til enhver tid være oppfylt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for nye bygninger innenfor planområdet.

7.02 Det skal foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende støyforhold før igangsetting av tiltak. Den til enhver tid gjeldende støyretningslinje skal legges til grunn.

7.03 Byggetiltak kan ikke igangsettes på areal under eksisterende høyspent (H370_1) før høyspent er kablet og lagt i bakken.

7.04 Det skal foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende brannvannsforsyning i henhold til enhver tid gjeldende krav før videre utbygging av området.

Arendal, 26.09.2013

Edle I. Johnsen
saksbehandler

Tegnforklaring - Kommunedelplan

ARENDAL KOMMUNE

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

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

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

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

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

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

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

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

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

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

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

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

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

Arealformålområder

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

Arealformålområder (Nye)

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

Kommunedelplan

Adresse: Hans Thornes vei 48, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/15/0/0

Planident: 09062012-30
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn: E18 Arendal-Tvedestrand

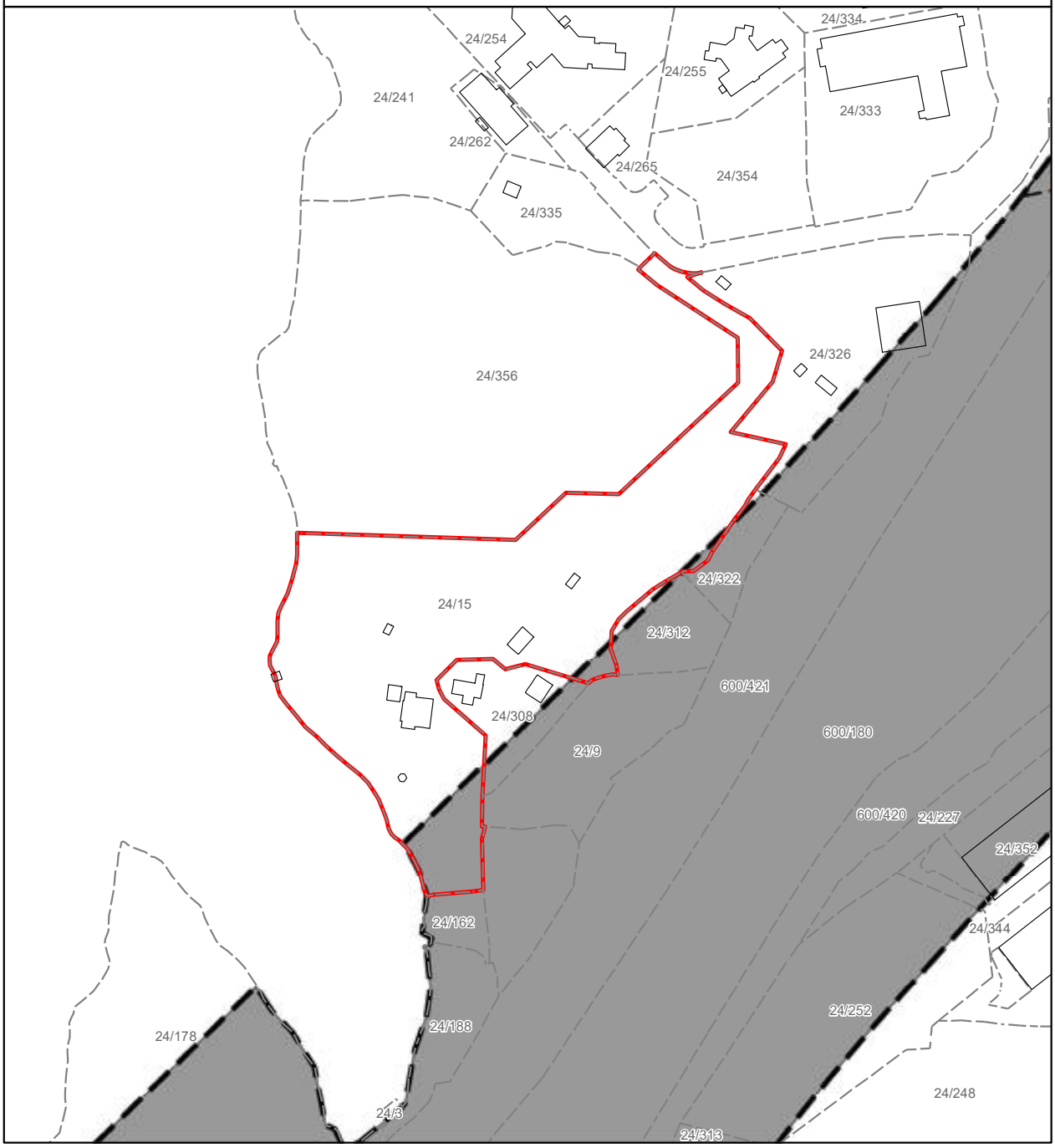
Formål: Veg, framt.

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-10-09

N



ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser
for
Reguleringsplan for E18 - Tvedestrand - Arendal

Arkivsak: 2012/8866
Planident: 09062012-31

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

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

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

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

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

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

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER
(PBL § 12-7)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

511/71	24/252	24/326	38/54	
511/102	24/72	38/95	38/104	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Turveg - GT
Arealene skal benyttes til gruset turveg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arendal, 22.05.2014

Roy Vindvik
saksbehandler

Kommuneplan

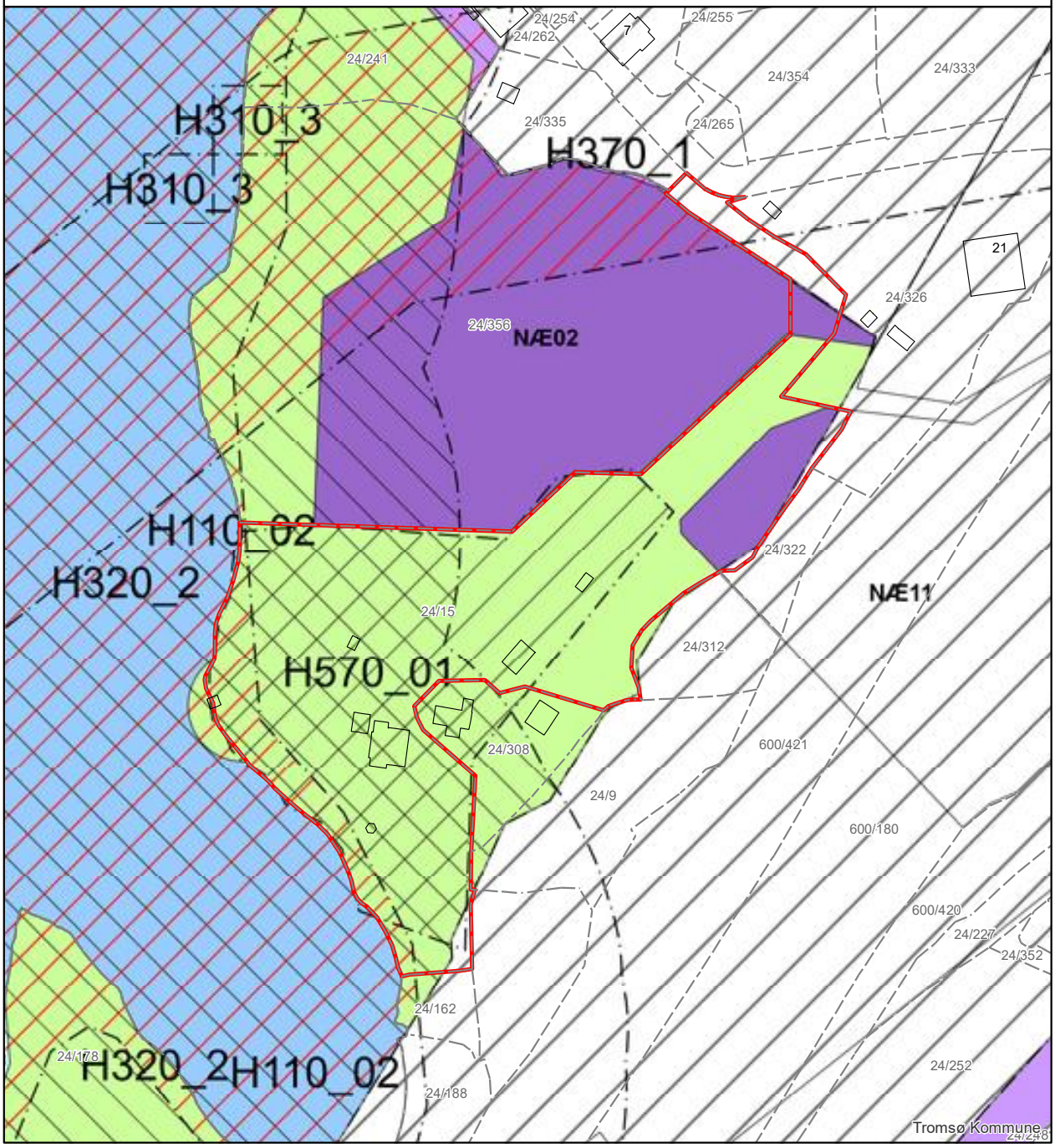
Adresse: Hans Thornes vei 48, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/15/0/0

ARENDAL KOMMUNE

N

Planident:	42032022-8	Målestokk:	1:2,000
Ikrafttredelsesdato:	27.4.2023	Dato:	2026-10-09
Plannavn:	Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)		
Bestemmelser:	https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0		
Formål:			

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Detaljeringssone, Kp Faresone, Kp Sikringssone



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

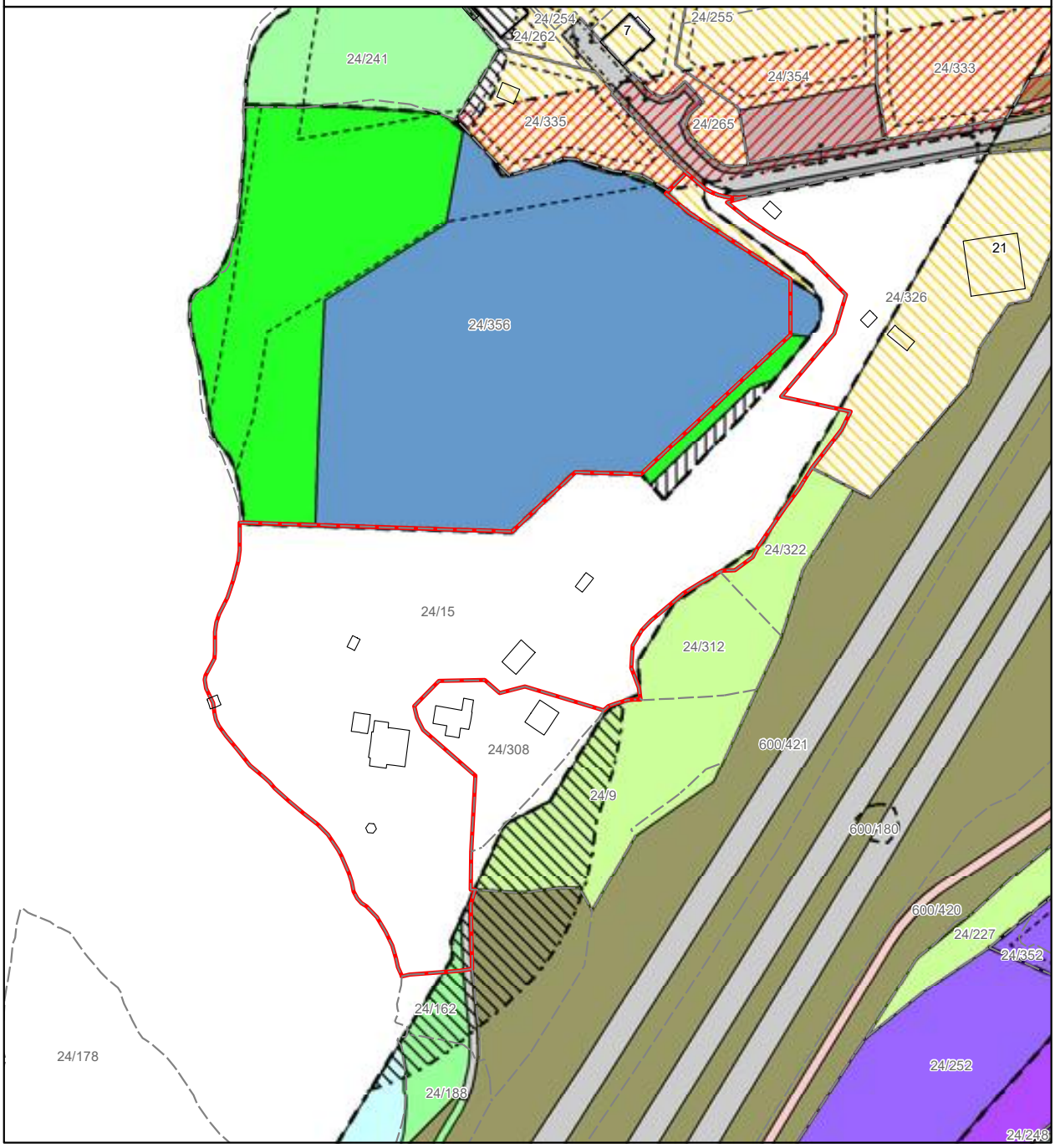
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Hans Thornes vei 48, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/15/0/0

Planident:	2019r2,09062012-12 ,09062012-31	Målestokk:	1:2,000
Ikrafttredelsesdato:	26.9.2013,20.10.2021,26.5.1987	Dato:	2026-10-09
Plannavn:	E18 Tvedestrand - Arendal, Longum park, del av, Longum Park		

Formål: 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål, 2011 - Kjøreveg, 3040 - Friområde, 5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring, Annet friområde, Områder for kontor

Hensynssone: RpFareSone, RpSikringSone



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1242 - Avkjørsel
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- RpFareSone
- RpSikringSone
- Andre bestemmelseshjemler
- 660 - Bevaringsområder
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Park
- Annet friområde
- 1300 - Næringsbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3001 - Grønnstruktur
- 3031 - Turvei
- 3040 - Friområde
- 5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring
- 6001 - Bruk og vern, sjø og vassdrag m. tilh. strandsone

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

DERES REF.: VÅR REF.: 25119/LRZ ARENDAL, 05.11.25

DETALJREGULERING FOR LONGUM PARK NÆRINGSOMRÅDE, ARENDAL KOMMUNE
VARSEL OM IGANGSETTING AV PLANARBEID OG HØRING AV PLANPROGRAM

Det kunngjøres med dette at nevnte område tas opp til regulering iht. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-8. Det skal utarbeides detaljreguleringsplan jf. pbl § 12-3. Det meldes samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale iht. pbl § 17-4.

I oppstartsmøte har Arendal kommune konkludert med at planarbeidet utløser konsekvensutredning etter forskriftens §§ 6 a, vedlegg I, nr. 24 *Næringsbygg, …, med et bruksareal på mer enn 15 000 m^2.* På denne bakgrunn kunngjøres det samtidig at forslag til planprogram for Longum næringsområde legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 4-1, og forskrift om konsekvensutredninger.

Formålet med planleggingen
Det planlegges næringsbebyggelse i form av industri- og lagerformål. Bygg for Kitron er under oppføring på nordøstre del av tomten. De ønsker å ha utviklingsmulighet for videre utbygging i området i fremtiden. I tillegg skal det legges til rette for at annen type industri og lagervirksomhet kan etablere seg innenfor området. Interne hovedadkomstveier reguleres inn.

Områdene langs Longumvann skal sikres med grønt formål, og det skal tilrettelegges for gangadkomst til vannet. Det planlegges ingen tiltak i Longumvann.

Læringsverkstedet Longum Naturbarnehage er etablert innenfor området, og skal opprettholde barnehagedrift i området. Arealene blir regulert inn med formål barnehage, som i gjeldende reguleringsplan.

Planområdet
Området er lokalisert nord for Arendal sentrum i Longum park ved Longumvannet. Arealene ligger vest for fv. 420-Molandsveien og E-18. Området har adkomst via kommunal vei Hans Thornes vei.

Planområdet er på ~250 daa, hvorav ~200 daa er arealer på land og ~50 daa er arealer i Longumvann. Planområdet berører hele eller deler av følgende gnr/bnr: 24/241, 24/22, 24/13, 24/359, 600/421 og 24/264.

Utover tomt for industribygget for Kitron og barnehagen, består området av en ubebygd skogkledt kolle. I tillegg har en tatt med arealer i Longumvann som tidligere er regulert.

Planstatus
Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til kombinert formål bolig/næring (KBA04), framtidig næringsvirksomhet (NÆ05), LNF, flomfare (kun Longumvann) og sikringssone H110 - nedslagsfelt drikkevann.

adresse Stærk & Co as, Havnegt. 1, 4836 Arendal **telefon** 37 00 57 50 **faks** 37 00 57 51 **epost** post@staerk.no **web** www.staerk.no
bankgiro 2801.06.87987 **foretaksregisteret** NO 921 026 455 MVA

Kommuneplanens arealdel er under revisjon. I høringsforslaget er boligformålet tatt ut, og erstattet med formålet industri/lager, noe tiltakshaver støtter. Gjeldende reguleringsplaner er vist med «*hvitt område*» der vedtatte reguleringsplaner skal gjelde. En har hatt innspill til høringsforslaget om at arealene ved fv. 420, som i gjeldende reguleringsplan er regulert til annen veggrunn-grøntareal, settes av til lager-/industriformål.

Området er omfattet av gjeldende reguleringsplan for Longum Park (plan id 2019r7), vedtatt 25.08.2011. Siste reguleringsendring, som gjaldt for område regulert til industri/lager, ble vedtatt 13.11.2024. I gjeldende reguleringsplan er området regulert til bolig, barnehage, kombinert område for industri/lager og friområde. Ny reguleringsplan vil erstatte hele den gjeldende reguleringsplanen, men en vil videreføre den delen som alt er regulert til industri/lager (Kitron-tomten). En del av planområdet er regulert til annen veggrunn – grøntareal i reguleringsplan for E18 Tvedestrand – Arendal (plan id 09062012-31), vedtatt 22.15.2014.

Forslagsstillere
Forslagsstiller er Longum Property AS. Stærk & Co er ansvarlig for planleggingen.

Merknader til oppstartsmeldingen
Merknader til planarbeidet sendes skriftlig innen **17.12.25** til Stærk & Co. as, Havnegaten 1, 4836 Arendal, eller per e-post: lrz@staerk.no. Eventuelle spørsmål til planarbeidet kan rettes til Stærk & Co. as., v/ Lisbet Rake Zeiffert, tlf 90 93 66 20, e-post: lrz@staerk.no, eller Kristine Pedersen-Rise, tlf. 97 63 78 23, e-post: kpr@staerk.no.

Kunngjøringen kan også sees på www.staerk.no og på www.arendal.kommune.no. Her finnes også planprogram, planinitiativ, samt referat fra oppstartsmøte.

Videre saksgang
Etter at meldingsfristen er ute, vil merknader og innspill bli gjennomgått. Endelig forslag til planprogram vil deretter bli sendt inn til Arendal kommune for fastsetting. Selve planforslaget med konsekvensutredning vil så bli utarbeidet og oversendt kommunen for saksbehandling. Etter første gangs behandling i kommunen blir reguleringsplanen med konsekvensutredning lagt ut til offentlig ettersyn og det gis anledning til å komme med merknader til planforslaget før videre politisk behandling.

Med hilsen
Stærk & Co. a.s.

Lisbet Rake Zeiffert
Arealplanlegger

Vedlegg:
Oversiktskart med planavgrensning, datert 05.11.25

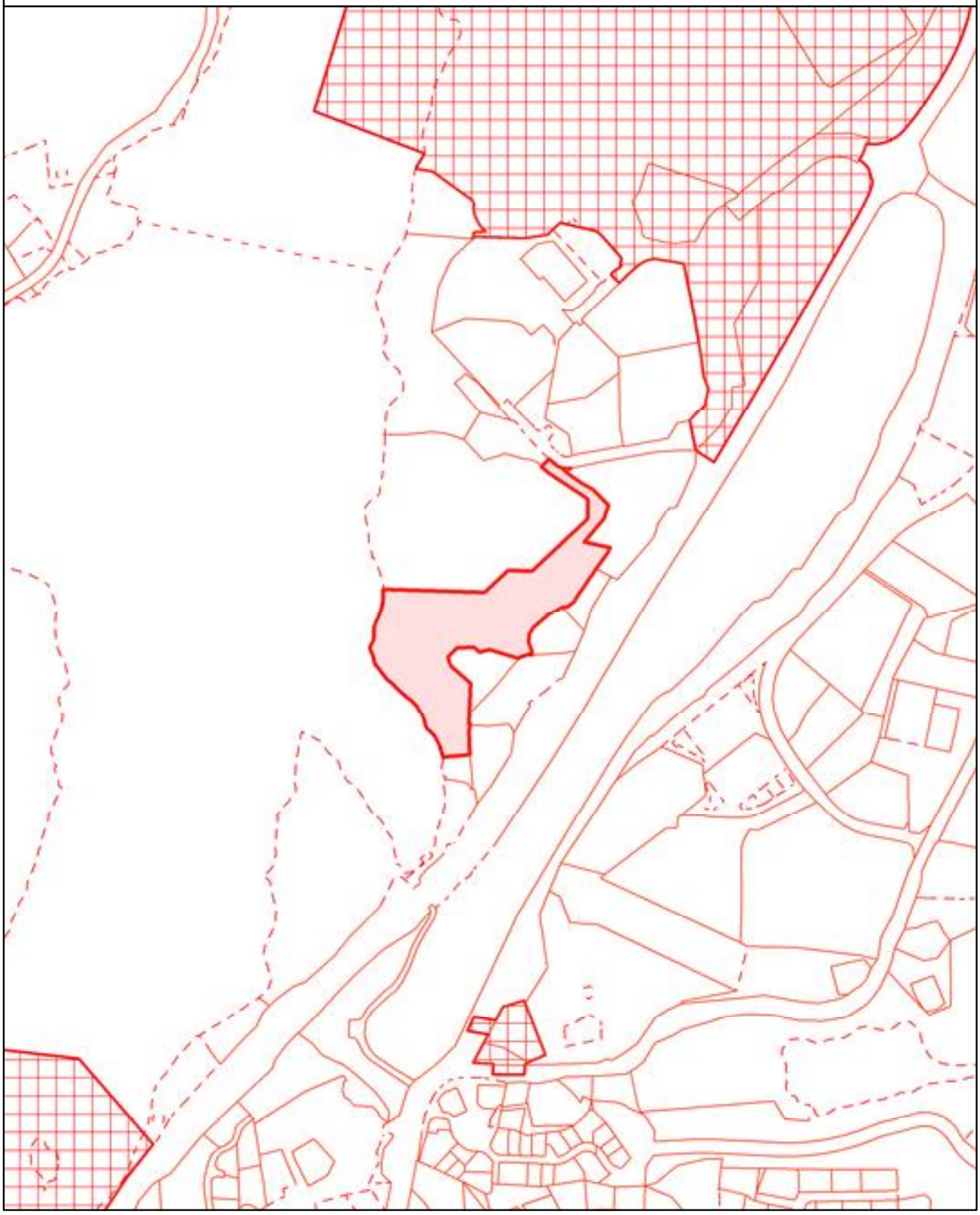
Arealplaner under arbeid

Adresse: Hans Thornes vei 48, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/15/0/0
Planident: 42032026-3,42032025-3
Plannavn: Molandsveien, Longum Park næringsområde

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-10-09

ARENDAL KOMMUNE

N



ambita

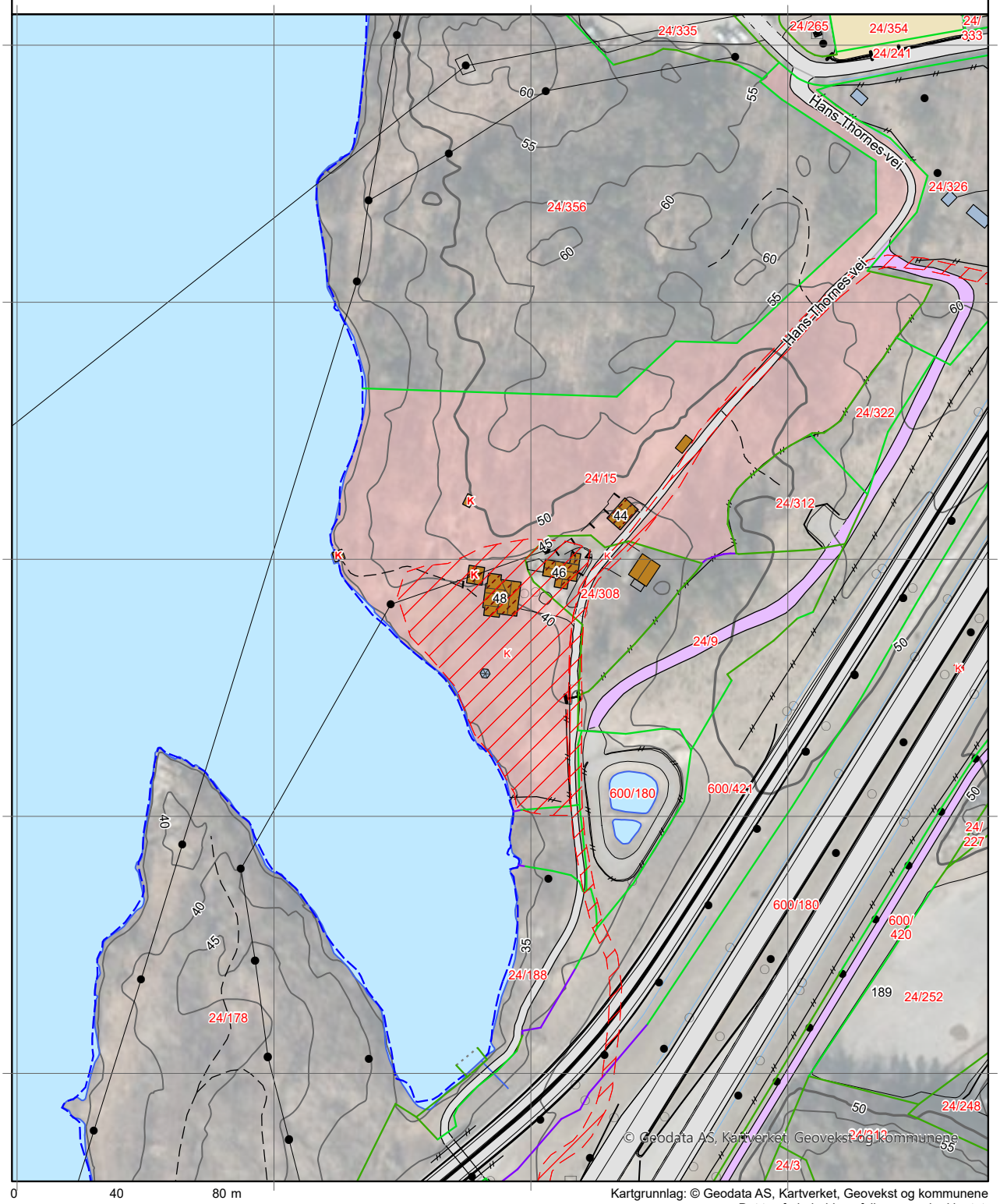
Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/24/15/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

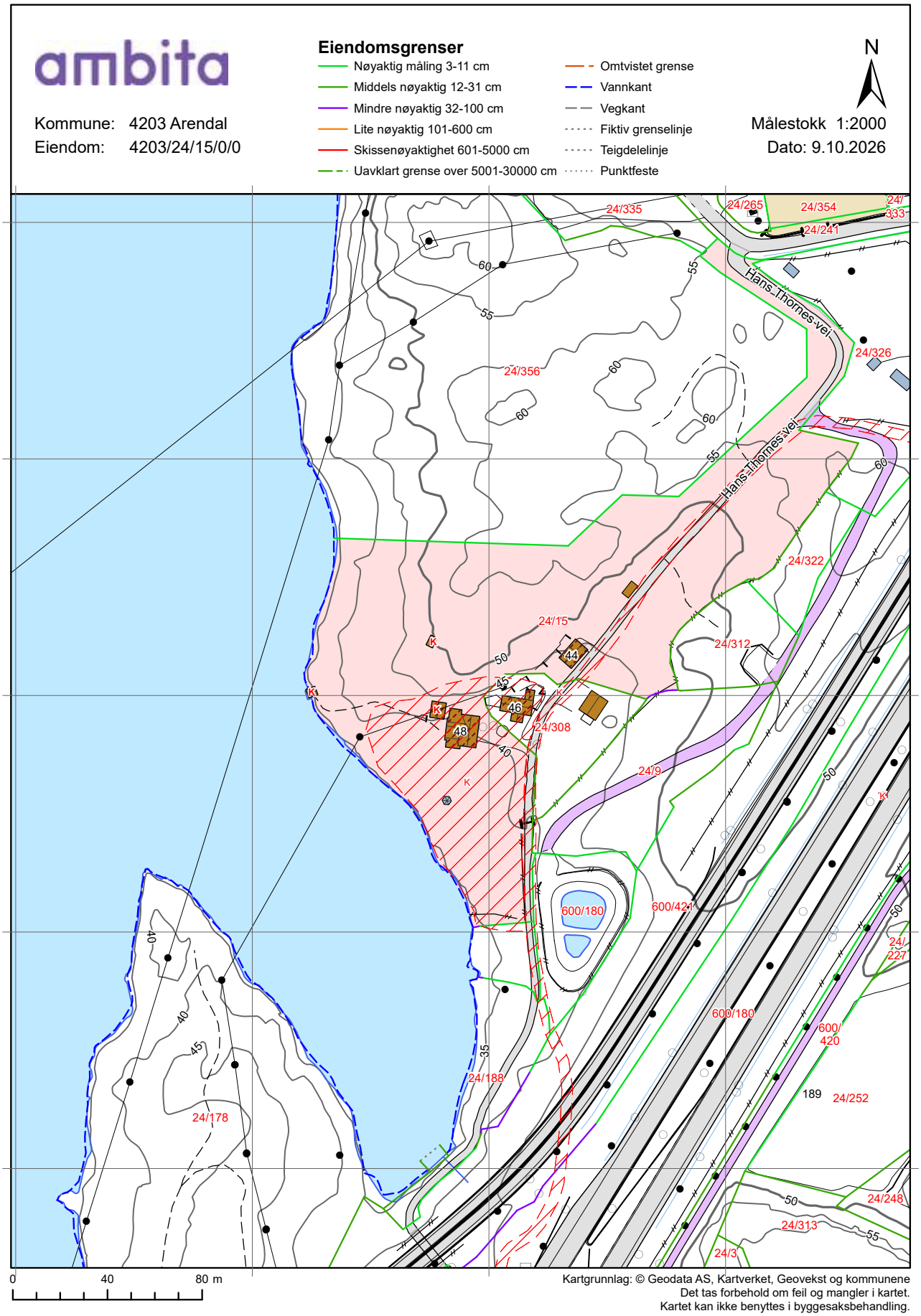
N

Målestokk 1:2000
Dato: 9.10.2026



0 40 80 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/24/15/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:2000
Dato: 9.10.2026
Hans Thornes vei
24/335
24/265
24/354
24/241
24/326
24/356
24/322
24/15
24/312
24/308
24/9
24/188
24/178
24/252
24/248
24/313
600/180
600/421
600/420
0
40
80 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 09.10.2026

Agder Renovasjon IKS

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hans Thornes vei 44, 4846 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	5 540,64 kr
Sum	**5 540,64 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Delt Abonnement (fast del)	25%	2 stk	1532.31	1/2	0 %	1 532,31 kr	2 168,30 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	25.54	1/2	0 %	1 787,63 kr	2 529,58 kr
					Sum	**3 319,94 kr**	**4 697,88 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita Vegstatuskart

Kommune: Arendal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 24/15/0/0
Adresse: Hans Thornes vei 44, 4846 ARENDAL

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09/10/2026



- Europaveg
- Tunnel, europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Skogsbilveg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet

Ref. nr. 961168

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613 630 709
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940493021	ARENDAL KOMMUNE	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
	JUEL BERGLJOT THORNE		HANS THORNES VEI 48, 4846 ARENDAL
940493021	ARENDAL KOMMUNE		Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
4203	24	15	-641.1	Hjemmelshaver	JUEL BERGLJOT THORNE		HANS THORNES VEI 48, 4846 ARENDAL	1 / 1

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
4203	24	188	641.1	Hjemmelshaver	ARENDAL KOMMUNE		Postboks 123, 4891 GRIMSTAD	1 / 1

Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1285564 Tinglyst: 11.11.2022
STATENS KARTVERK

08.11.2022 12:05

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1285564/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-21 14:57

Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten

	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
Avgivende matrikkelenhet:	4203	Arendal	24	15
Mottakende matrikkelenhet:	4203	Arendal	24	188

Oppgi arealet/volumets størrelse i m²/~~m³~~

641,1 m²

Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie? ☐ Ja ☒ Nei. Hvis ja, må andelens størrelse angis: | Størrelse ideell andel:

Beskaffenhet:

☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av areal/volum:

☐ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ 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 10000,-

Omsetningstype

☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Annet

3. Avgiftsgrunnlag

Oppgi arealet/volumets markedsverdi

kr 10000,-

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
27/4-22	Arendal

Fødselsnr./org.nr.	Grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
[redacted]	Bergljot Thorne Juel	Bergljot Thorne Juel

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	
Vejeveien 85, 4810 Eydehavn	
2. vitneunderskrift	**Gjentas med blokkbokstaver**
Ole H. Holtebekk	OLE H. HOLTEBEKK
Adresse	
Holtebekkveien 11	4849 ARENDAL

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

Dato	Mottakende grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
2/5-2022		PETTER TOBIASSEN

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
~~Sissel Thorne Juel~~ ARENDAL KOMMUNE	Doknr: 1168883 Tinglyst: 20.10.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: ~~Hans Thornes vei 48~~ Pb. 123	
Postnummer: ~~4846~~ 4891 Poststed: ~~Arendal~~ GRIMSTAD	
Fødselsnr./Org.nr. [redacted] 940 493 021 Ref.nr. 961168	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Bergljot Thorne Juel	[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203	Arendal	24	15		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
		24	356		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
09.10.2023	Bergljot Thorne Juel

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Veirett fra kommunal vei i Longum Park over eiendommen 24/15 for å komme inn til ny utskilt næringseiendom, se kart/ tegning.

Ingen innkjøring gjennom/over Hans Thornes vei 44, 46, 48 som er regnet som privatvei til Frednes, eiendommene 24/15 og 24/308.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

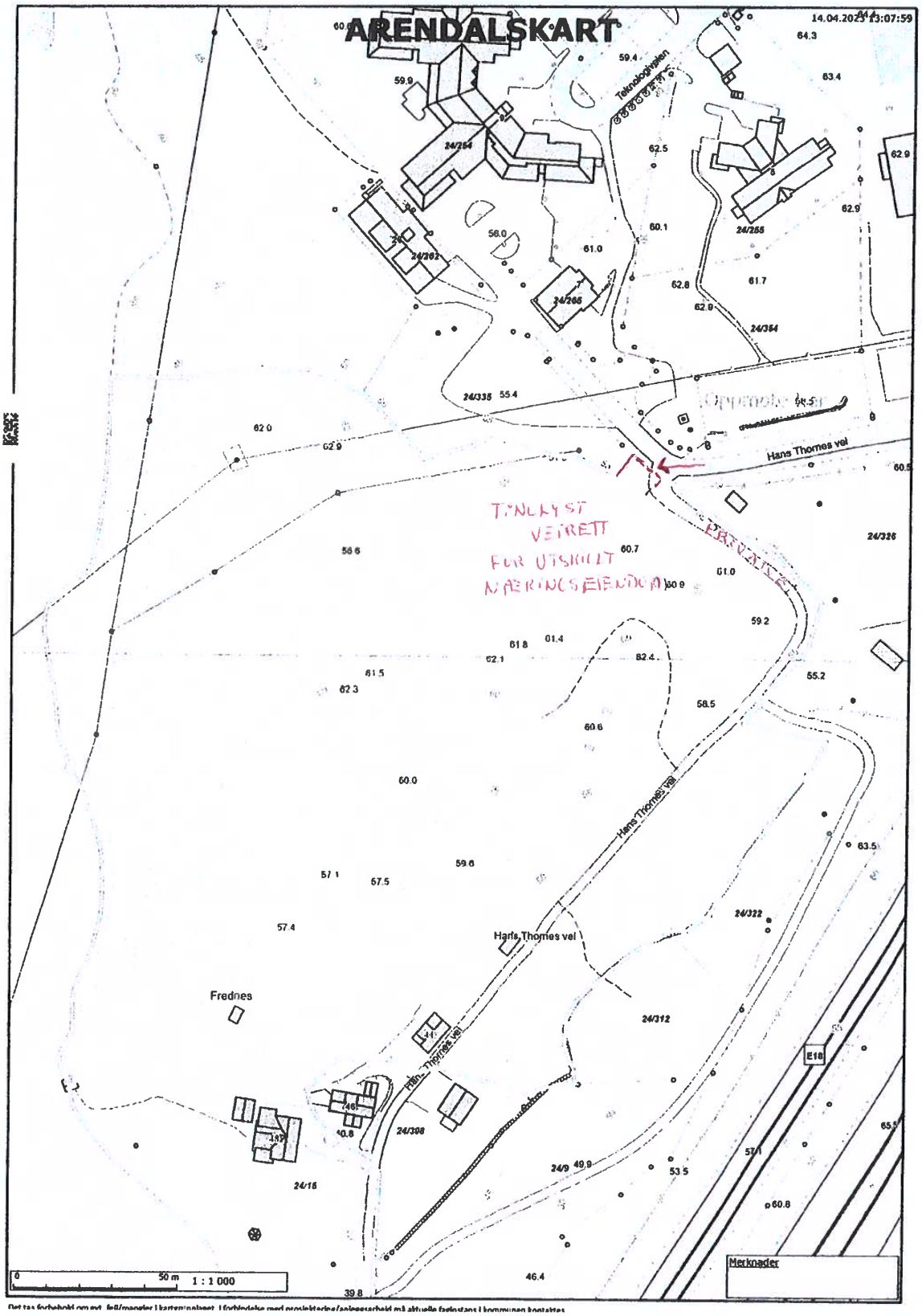
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Arendal 09.10.2023	Bentgjøt Thorne Juel

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


ARENDALSKART
14.04.2023 13:07:59
Hans Thomes vei
Hans Thomes vei
Hans Thomes vei
Frednes
E18
24/264
24/262
24/265
24/255
24/354
24/335
24/326
24/322
24/312
24/308
24/16
24/9
TINGLYST
VEIRETT
FOR UTSKILT
MARKEDSEIENDOM
PRIVATVEI
0
50 m
1 : 1 000
Merknader

TINGLYST
DAGBOKNR. 10333
26 NOV. 2004
STATENS KARTVERK

AGDER ENERGI NETT AS

ERKLÆRING

Vedr 22 kV linja avgang Bjorendal-Longum Park

Navn på kartblad Myra

Kartreferanser: BR-012-5-3

Undertegnede: Bergljot Thorne Juel

eier av eiendommen

gnr 24 bnr 15 i Arendal kommune

erklærer med dette å ha gitt Agder Energi Nett AS alltidværende rett til å bygge og ha stående på eiendommen en elektrisk høyspentledning slik den er vist for meg i marka og angitt på kart.

Samlet lengde over eiendommen: 370 m

Herav i skog ca 280 m, over dyrka mark ca ... m,

over annen mark ca ... m og over vann ca 90 m.

Doknr 10333 Tinglyst 26 11 2004 Emb 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Linja skal ha et ryddebelte med bredde 12 m.

Avstand fra ytterste ledning til nærmeste bygningsdel min 4 m.

AE Nett AS skal ha de samme rettigheter som om der var ekspropriert grunn etter de "Alminnelige takstforutsetninger ved ekspropriasjon for AE Nett AS sine ledninger". Disse er angitt på baksiden av dette skjema og er en del av denne avtale.

Erstatningen er ved minnelig overenskomst en gang for alle fastsatt til kr 4500,- for utvidelse av linjegate fra 7 m til 12 m bredde.

Tvedstrand den 12/11 2004

Bergljot Thorne Juel

4846 Arendal

Postadresse

Fødselnr. [redacted] Personnr

Avtale om vern og vedlikehald

TINGLYST
24. JAN. 2002
NEDENES TINGRETT
DAGBOKNR.: 615

for FREDNES (namnet på eigedomen)

gnr. 24 bnr. 15 matr.nr. ..... i ARENDAL kommune

Underskrivande eigar har fått tilskott av staten til:

TIDLIGERE: 15 000 TIL TAK PÅ LYSTHUS. 15 000 TIL REPRASJON AV VERANDADØR. NÅ: TILSAGN O.

(kort omtale av bygningen/bygningane og kva arbeidet gjeld)

Heftet gjeld 50,000 TIL RESTAURERING AV JOMFRUBUR, NY DØR TAKRENNER, VEGGER, GULV

INGEN

HOVEDHUSET, SKOVSALONGEN, KARENSTUA, LYSTHUSET, JOMFRUBURET OG BADEHUSET.

(presis skildring av bygningen/bygningane som avtalen gjeld)

Endringar som går ut over reint vedlikehald skal leggast fram for og godkjennast av rett myndigheit, som er fylkeskommunen sin kulturetat.

Det må ikkje settast i gang heil eller delvis riving eller flytting av bygningen/bygningane eller med større endring av bygningsmiljøet utan at kulturetaten har gjeve løyve.

Etter avtale kan kulturetaten synfara, måla opp, fotografera og på annan måte dokumentera bygningen/bygningane.

Eigaren pliktar å halda bygningen/bygningane trygda, slik at den/dei kan settast i stand etter brann eller anna ulykke. I serlege tilfelle kan kulturetaten fråvika kravet om trygding.

	Ja	Nei
Trygdinga kan fråvikast	[ ]	[ ]

Denne avtala skal tinglysast som hefte på eigedomen og kan ikkje hevast utan samtykke frå kulturetaten.

Arendal den 08/12-01

Sigrid Thorne Juel

(eigar)

Vitne 1 Astrid Juel Fossen 370 36 302

Født 1956

Vitne 2 Anne Fossen

Født 1957

Doknr: 615 Tinglyst: 24.01.2002 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/2988/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-21 14:54

DAGBOKFØRT
03 APR 84 02988
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

L E I E K O N T R A K T.

Mellom Fredrik Thorne Juel, som eier av g.nr. 24 br.nr. 15 i Moland, og Marguerite T. Lubin, som leietager, er inngått følgende kontrakt:

Marguerite T. Lubin leier og disponerer helt ut til eget behov "Karens hus" på Frednes, g.nr. 24 br.nr. 15 i Moland, av sin bror Fredrik Thorne Juel så lenge hun lever.

TOMT:
Marguerite T. Lubin disponerer jordstykket mellom parkeringsplassen og "Karens hus" samt jordstykket mot "Skovsalongen" etter nærmere avtale med Sissel og Arne Fossen.

Rett til parkeringsplass og eventuelt garasje etter nærmere avtale. Denne garasje må Marguerite T. Lubin eventuelt betale selv.

RETTIGHETER:
Marguerite T. Lubin har rett til ved til eget bruk mot at hun hugger den etter anvisning. Videre har hun rett til båtplass ved bryggen og til opplag av båt om vinteren. Hun har også fri adgang til "den store haven" og til å stelle i den.

RESTAURERING AV "KARENS HUS":
Marguerite T. Lubin skal restaurere "Karens hus", og hun betaler de utgifter som dette medfører. Dette gjelder elektrisk opplegg, rørleggerarbeid og snekkerarbeide.

VEDLIKEHOLD:
Marguerite T. Lubin bekoster alt vedlikehold utvendig og innvendig av "Karens hus", likesom hun betaler 1/3 av veivedlikehold, brøyting og septiktanktømming samt egne feierutgifter og den del av assuransen som gjelder "Karens hus".

HUSLEIE:
Husleien settes til kr. 350,- - trehundreogfemti kroner - pr. måned som blir å justere i henhold til prisindeks etter nærmere avtale.

LEIEKONTRAKTEN kan tinglyses.

Oslo, den 29. januar 1983.

Som eier:

Fredrik Thorne Juel
Bergljot Thorne Juel

Som leier:

Marguerite T. Lubin

Det bekreftes herved at ovenstående underskrifter er skrevet i vårt nærvær og at underskriverne er over 18 år.
Vi er myndige og bosatt i Norge.

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 613 768 104
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940493021	ARENDAL KOMMUNE	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
130827	JUEL BERGLJOT THORNE		HANS THORNES VEI 48, 4846 ARENDAL	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
4203	24	15	

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold	Navn/Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
Aktuell eier	JUEL BERGLJOT THORNE		HANS THORNES VEI 48, 4846 ARENDAL	1 / 1

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
4203	24	356

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 168871 Tinglyst: 20.10.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/168871/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-21 14:55
Side 1 av 1

MIDLERTIDIG FORRETNING

Kommune: 0906 Arendal

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

J. nr. 344/04

PM2/191

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr. 24	Bnr. 308	Festenr.
	Bruksnavn/adresse		
Representasjonspunkt	X 54145	Y 21790	Z
	Kartblad BR012-1-44	[X] Landsnett	

Dagbokstempel: TINGLYST DAGBOKNR: 10876 13 DES. 2004 STATENS KARTVERK

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, attesteres at det er rekvirert

Dato	30/4-2004		
Rekvirert	[X] delingsforretning for en parsell av [ ] kartforretning over festegrunn av	Gnr. 24	Bnr. 15
Rekvirent	Navn Bergljot Thorne Juel		
Tillatelse	[ ] bygningsrådet i møte den [X] etter delegasjon den	Dato 29/11-04	Sak nr. 1200/04
	Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2		
Beskrivelse	Parsellen er en del av Fredriseiendommen, og er bebygd med bolighus og garasje. Parsellen er vist på kartbilaget i målestokk 1:1000.		
Beliggenhet og grenser	[ ] er påvist i marken [X] er ikke påvist i marken	Anslått areal	
Innbetalte gebyrer	kr. 14510,-		
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: Des. - 2007		

Underskrift

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Arendal	8/12-2004	ARENDAL KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten Svein Birkeland	

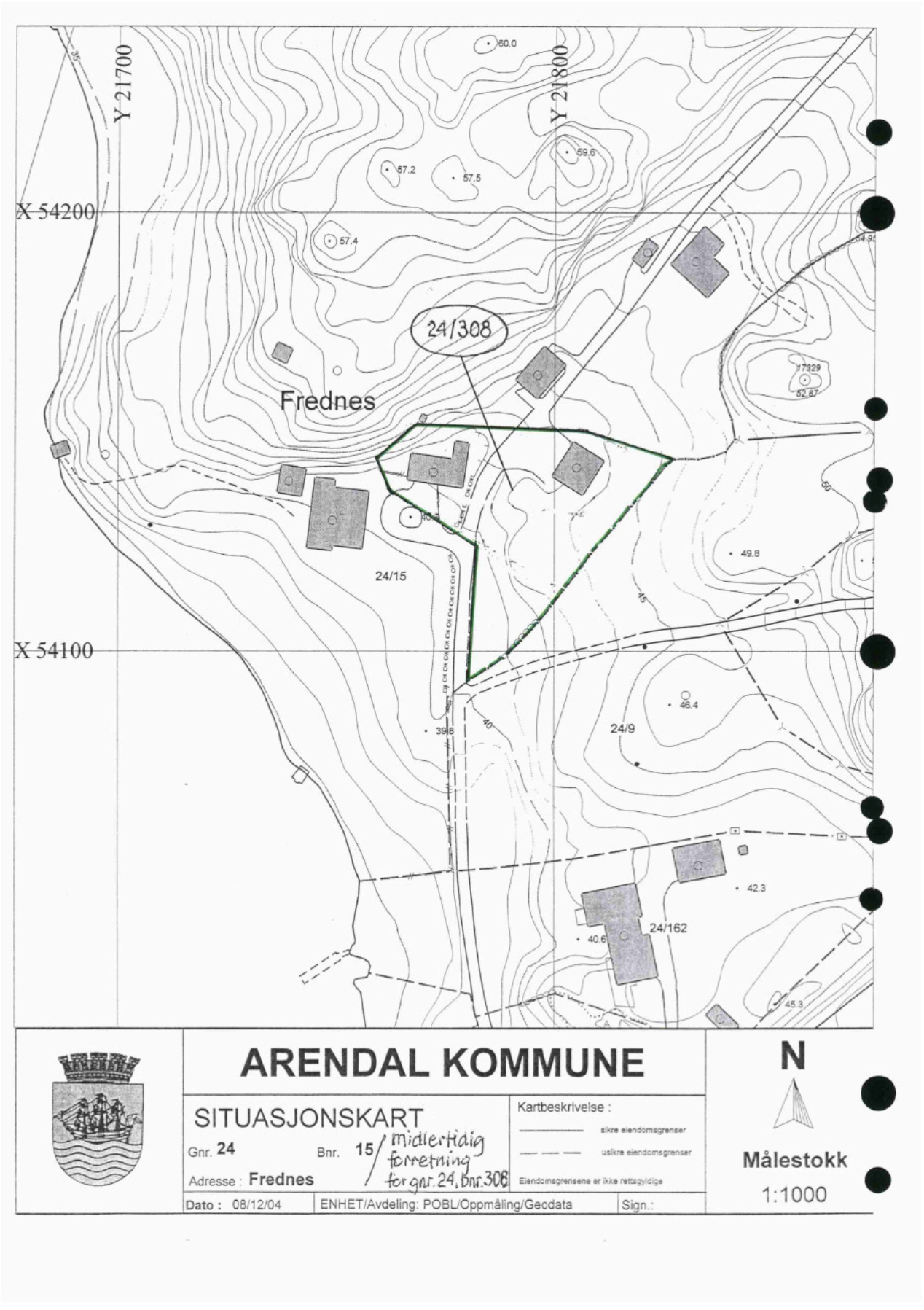
Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr: 10876 Tinglyst: 13.12.2004 Emb.036 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

Dato	Målebrev nr.	Underskrift

K-blankett 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87



ARENDAL KOMMUNE

SITUASJONSKART

Gnr. 24 Bnr. 15 midlertidig forretning for gnr. 24, bnr. 308

Adresse : Frednes

Kartbeskrivelse :

sikre eiendomsgrenser

usikre eiendomsgrenser

Eiendomsgrensene er ikke rettsgyldige

Dato : 08/12/04 | ENHET/Avdeling: POBL/Oppmåling/Geodata | Sign.:

DG NR.
07756 -4.10.77

AUST-AGDER KRAFTVERK

E R K L Æ R I N G .

Vedr. høyspentlinjen 22 kV avgr. Jovannsmyra.....

Undertegnede Fredrik Thorne Juel eier av gården FREDNES.....

gnr. 24..... br.nr. 15..... i MOLAND herred erklærer herved at jeg har gitt Aust-Agder Kraftverk stedsevarende rett til å ha stående på eiendommen en elektrisk høyspenningsledning således som påvist.

Kraftverket skal ha samme rettigheter som om der var ekspropriert grunn etter de "Alminnelige takstforutsetninger ved ekspropriasjon for anlegg av Aust-Agder Kraftverks elektriske kraftledninger". Disse blir benyttet ved grunnavståelser for kraftverkets øvrige ledninger.

Ledningsgaten skal være 10m .
Ett eksemplar av takstforutsetningene er mottatt.
Ved minnelig overenskomst eller takst er erstatningen en gang for alle fastsatt til

kr. 3.000,oo.

Det forutsettes at skader forvoldt under utstikning og bygging erstattes av Aust-Agder Kraftverk utenom den avtalte grunnerstatning.

....Oslo..... den 30/3 -1977.

Vi bekrefter at :

Fredrik Thorne Juel (s.)

Bergljot Thorne Juel (s.)
hustru

har undertegnet erklæringen og at han/hun er over 21 år.

Olav Bjerkholt (s.)

Dagboknr. 7757/1977: Se ptb. B 94 ✓

09457 29.11.76
NEDENES SORENSKRIVEREMBETE

G/75

U t s k r i f t
av
rettsbok for 1. Arendal byrett og 2. Nedenes herredsrett.

År 1975 den 22. september ble rett holdt i Jurysalen, Posthusgården, Arendal.

Rettens formann: Sorenskriver Reidar Borge.

Skjønnsmenn: Byggmester Reidar Syvertsen, Hisøy.
Planteskolestyrer Gunnar Oveland, Froland.
Gårdbruker Olav Risholt, Øyestad.
Trygdesjef Eivind Sætra, Øyestad.

Samtlige skjønnsmenn har avgitt forsikring tidligere.

Til behandling forelå

sak nr. 20/1975 B:
Saksøker: Statens Veivesen v/Veisjefen i Aust-Agder.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Haakon Fjalstad, Arendal.
Saksøkt:
1. Tellef Trommestad, Gunhildsbu, Moland, Arendal.
2. Torkild Stene, Eiet, Moland, Arendal.
3.-4. Hans Myhre, Eiet, Moland, Arendal.
5. John W. Johannessen, Krabbegaten 15, Arendal.
6. Olav Bjerkholt, Eiet, Moland, Arendal.
7. Olav Lauvland, Eiet, Moland, Arendal.
8. Hansine Terjesen, Eiet, Moland, Arendal.
9. Ivar Råna, Eiet, Moland, Arendal.
10. Gustav Berge, Molandsveien 41, Arendal.
11. Arendal kommune, Arendal.
Prosessfullmektig for nr. 8 og 9: Advokat H. Henrichsen, Arendal.
Prosessfullmektig for de øvrige saksøkte unntatt takst nr. 11:
H.r.advokat F.B. Sigmond, Øvre Slottsgt.14,Oslo

Sak nr. 32/1975 B:
Saksøker: Statens Veivesen v/Veisjefen i Aust-Agder.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Haakon Fjalstad, Arendal.
Saksøkt:
1. Arendal kommune, Arendal.
2. Arnfinn Skoland, Sprøkilen, Arendal.
3. Sverre Thorsen, Sprøkilen, Arendal.

4. Johan Fredrik Juel, Bestunveien 35, Oslo 2.
5. Birgit Lauvland, A. Moland, Arendal.
6. Stian Longum, A.Moland, Arendal.
7. Kjell L. Hvoslef, Sprøkilen, Arendal.
8. Ole og Thorbjørn Skjævestad, Arendal.
9. Arne Birger Berulfsen, Sprøkilen, Arendal.
10. Jørgen Fjærbu, Longum, Moland, Arendal.
11. Gunborg Anderson, 4933 Ubergsmoen.
12. Laura Emilie Olsen, A.Moland, Arendal.
13. Knut Skarstøl, Sprøkilen, Arendal.

Prosessfullmektig for samtlige saksøkte med unntak av takst nr. 1: Advokat H. Henrichsen, Arendal.

Begge saker gjelder:
Skjønn vedrørende anlegg av ny E-18, hovedparsell 60/61 Stølen - Råna - Sørsvann, slik:
Sak nr. 20/1975 B: Parsell Arendal Vannverk - Arendal Kirkegård,
Sak nr. 32/1975 B: Parsell Stølen - Arendal Vannverk.

Disse to saker er etter enighet mellom samtlige prosessfullmektiger forenet til felles behandling og felles avgjørelse.

Til stede:
For Veivesenet møtte jordskiftekandidat Harald Storflohr, avdelingsingeniør Ragnar Fremmerlid og avdelingsingeniør Tor Lid.

I sak nr. 20/1975 B møtte ikke de saksøkte nr. 2, nr. 5.

I sak nr. 32/1975 B møtte ikke de saksøkte nr. 2, nr. 3, og nr. 12. For takst nr. 8 møtte Ole Skjævestad alene.

For Arendal kommune møtte ingeniør Kaastrup i begge saker.

Videre møtte prosessfullmektigene h.r.advokat F.B. Sigmond og Haakon Fjalstad og advokat H. Henrichsen.

.....

.....

.....

År 1975 den 8. oktober kom retten sammen igjen på sorenskriverkontoret i Arendal.

Etter endelig rådslagning og stemmegivning for lukte dører ble avsagt slikt

S k j ø n n :

Veidirektoratet har den 5. november 1974 godkjent plan utarbeidet av veisjefen i Aust-Agder for anlegg av ny E-18, hovedparsell 60/61 Stølen - Råna - Sørsvann, parsell Arendal Vannverk - Arendal Kirkegård.

På grunnlag herav har veisjefen den 19. desember 1974 truffet vedtak om ved eiendomsinngrep å erverve den grunn og de rettigheter som trengs til anlegget.

Den 27. mai 1975 har h.r.advokat Haakon Fjalstad som prosessfullmektig for Statens Veivesen begjært skjønn avholdt til fastsettelse av de erstatninger grunneiere og rettighetshavere tilkommer i anledning av eiendomsinngrepet.

I denne begjæring som har fått sak nr. 20/1975 B, er det oppført i alt 11 saksøkte.

Man viser for så vidt til fortegnelsen foran på side 1 der også prosessfullmektigene for de saksøkte er angitt.

Den 2. juli 1975 godkjente Veidirektoratet planen for ytterligere en strekning av nevnte hovedparsell 60/61 Stølen - Råna - Sørsvann, nemlig parsellen Stølen - Arendal Vannverk. Denne parsell er fortløpende med den parsell som det ble inngitt skjønnsbegjæring for den 27. mai 1975.

På grunnlag av Veidirektoratets godkjennelse har veisjefen i Aust-Agder den 11. juli 1975 truffet vedtak om ved eiendomsinngrep å erverve den grunn og de rettigheter som trengs til denne del av veianlegget.

Den 28. juli 1975 har h.r.advokat Haakon Fjalstad som prosessfullmektig for Statens veivesen begjært skjønn avholdt til fastsettelse av de erstatninger grunneiere og rettighetshavere tilkommer i anledning av eiendomsinngrepene på sistnevnte strekning.

I denne begjæring som har fått sak nr. 32/1975 B, er oppført i alt 13 saksøkte.

Man viser for så vidt til fortegnelsen foran der det også er angitt hvem som er de saksøktes prosessfullmektig.

Det er senere tilkommet ytterligere 1 takstnummer.

De to saker er - etter enighet med partene - slått sammen til felles behandling og felles avgjørelse.

Hoveforhandling med befaring fant sted i tiden 22. - 25. september 1975. Retten har sittet sammen til skjønnskonferanser den 26. september og 2. oktober 1975.

Under hovedforhandlingen nedla h.r.advokat Haakon Fjalstad slik generell påstand:

"Skjønnet fremmes."

H.r.advokat Sigmond nedla på vegne av sine parter slik generell påstand:

"Mine parter tilkjennes full erstatning for skader og ulemper som følge av ekspropriasjonen og tilkjennes erstatning for utgifter til teknisk og juridisk bistand."

Advokat Henrichsen nedla på vegne av sine parter slik generell påstand:

"De parter som jeg representerer tilkjennes full erstatning for et hvert tap de lider som følge av ekspropriasjonen samt erstatning for utgifter til juridisk og eventuelt teknisk bistand."

Under hovedforhandling og befaring var veivesenet representert slik som tilført rettsboken. De saksøkte møtte i stor utstrekning personlig til inkaminasjonen og ved åstedsbefaringen var det bare to saksøkte som ikke møtte personlig.

Under befaringen ble de møtende gitt anledning til å fremholde og påvise hva de mente var av betydning for saken.

Veivesenet har fremlagt et omfattende skjønnsmateriale med karter, krokier, profiler m.v. Videre har det fremlagt fotografier av de hus som eksproprieres med beskrivelse avgitt av en byggmester. Veivesenet har også fremlagt skoglige registreringer for de fleste saksøkte.

H.r.advokat Sigmond har fremlagt sakkyndige uttalelser vedk. de av hans parter der det eksproprieres hagegrunn med beplantning

En tilsvarende uttalelse for allétræers vedk. er fremlagt av en av advokat Henrichsens parter.

For øvrig ble det under hovedforhandling og befaring fremlagt noen dokumenter som det antas unødvendig å spesifisere nærmere her.

I takstboken er oppført i alt 24 takstnummer og denne rekkefølge holder man seg til ved behandlingen av de enkelte takstnummer

Takst nr. 1-11 svarer til sak nr. 20/75 B, de øvrige takstnummer svarer til sak nr. 32/75 B. Det bemerkes at Arendal kommune, som er saksøkt i begge saker, ved behandlingen her er gitt 1 takstnummer (nr. 11).

For øvrig skal bemerkes:

Det er ikke fremkommet noen innvendinger mot at skjønnet fremmes.

Saksøkeren har oppstillet følgende alminnelige skjønnsforutsetninger:

1.1. Det skal ekspropriéres grunn til bygging av E 18, vegtype A, motorveg med tilslutningsveger.

1.2. Vegtype A er fri for direkte vegforbindelse med eiendommene langs vegen, og vegtilslutningene er fastlagt etter en samlet plan, som ikke kan påregnes endret etter at vegen er bygget. Motorvegen tillates bare trafikert av motorkjøretøyer.

Tillatte krysninger av motorveg, herunder fortgjengerkrysninger, vil bli anlagt som vist på fremlagt kart.

1.3. E 18 skal bygges etter vegklasse II b med to kjørefelt.

Kjørebanebredde.....	7.0 meter
2 skuldre a 1,5 meter.....	3.0 "
Total vegbredde	10.0 meter

1.4. Tilslutningsvegene blir bygd på den måte og i den standard som vises på fremlagte kart og normalprofiler.

2. DETALJER VEDRØRENDE VEGREGULERINGEN

2.1. De nødvendige over- og underganger, samt en del av de tilstøtende veger bygges av vegvesenet.

De veger som vegvesenet forplikter seg til å bygge er angitt på det fremlagte kartmaterialet, samt angitt under spesielle skjønnsforutsetninger.

For de private samleveger (driftsveger) erverves rett til å anlegge og ha vegen liggende, men ikke eiendomsrett til grunnen.

2.2. Samlevegene skal være ferdige når ny E 18 åpnes for trafikk.

3. EKSPROPRIASJONENS OMFANG

3.1. Det ekspropriéres grunn til eiendom for anlegg av veg som angitt under punkt 1.1. - 4. Omfanget av ekspropriasjonen fremgår i det vesentlige av kart, planer og normalprofiler fremlagt for skjønnsretten, og ved utstikning i marken.

Ekspropriasjonsgrensen for motorvegen går minimum 0,7 m fra topp skjæring eller fot fylling. Grensen skal gå i rette linjer mellom knekkpunkter hvor det settes ned bolter eller rør som grensemerker.

Under enhver omstendighet ekspropriéres i en minsteavstand på 3 m fra vegkant for motorveg og riksveg og 2,6 m for fylkesveg som inngår i planen.

3.2. Det er utarbeidet arealtabeller som viser hvor stort ca. grunnareal det antas å bli ekspropriert fra hvert takstnummer.

For disse arealer fastsettes grunnerstatningene til en pris pr. m2 for hvert enkelt takstnummer.

Den endelige grunnerstatning fremkommer ved endelig oppmåling av det areal som er gått med ved anleggets avslutning, multiplisert med den av skjønnet fastsatte grunnerstatning pr. m2 for vedkommende takstnummer. Hvis det senere under arbeidets gang av tekniske grunner, men ikke senere enn 31/12-1978, skulle vise seg nødvendig å benytte grunn utover det som er erstattet etter foregående ledd, forutsettes slik grunn erstattet etter de enhetspriser som er fastsatt under dette skjønn. Grunneierne kan dog kreve at denne pris justeres i henhold til Statistisk Sentralbyrås "Beregnet skyldmarkverdi for vanlige jordbrukseiendommer", relativ serie - 1938 = 100. Jfr. punkt 5.5.

3.3. Hus innenfor eiendomsområdet for motorvegen med tilhørende kryss- og parallellforbindelser, ekspropriéres til eiendom. Frist for fraflytting fastsettes for hvert enkelt takstnummer.

3.4. Matjorden innenfor det ekspropriérte område disponeres av vegvesenet.

Hvor det anlegges motfyllinger, kan disse nyttes av grunneieren til jord- og skogbruk, men ikke slik at stabiliteten forrykkes, ved planering o.l.

3.5. Byggegrenser langs motorvegen er fastlagt i henhold til fremtidig 4-felts veg, og er vist på kart som er fremlagt for skjønnsretten.

For riksveger, fylkesveger og kommunale veger gjelder veglovens vanlige byggegrenser med mindre det dispenseres fra dette i de spesielle skjønnsforutsetninger for det enkelte takstnummer.

Spørsmålet om mulig erstatning for byggegrenser utstår til grunneieren har søkt tillatelse og eventuelt fått avslag. Hvis det da etter klagebehandlingen med endelig virkning nektes samtykke etter veglovens § 30, kan grunneieren kreve avgjort ved skjønn om han har krav på erstatning og i så fall dennes størrelse.

3.6. I tilfelle hvor det til gjennomføring av detaljplanen er nødvendig å anlegge og ha liggende veg over annen manns grunn frem til avkjørsel, ekspropriéres rett til dette. Det samme gjelder rett til avledning av overvann.

3.7. Det erverves rett til omlegning av høy- og lavspentledninger, telefonledninger, vann- og kloakkledninger o.l. i den utstrekning og på den måte dette fremgår av fremlagte kart og/ eller spesielle skjønnsforutsetninger for hver enkelt eiendom.

4. VEGVESENETS FORPLIKTELSER

4.1. Vegvesenet påtar seg å flytte eksisterende gjerder, med mindre grunneieren selv vil sørge for dette mot erstatning. Vegvesenet setter opp og holder vedlike gjerde der hvor det anses nødvendig av hensyn til vegen eller eller ferdselen på vegen, jfr. veglovens § 44 annet ledd. Hvilke eiendommer dette gjelder for, fastsettes som spesielle skjønnsforutsetninger for de enkelte takstnummer.

Krever grunneieren i andre tilfelle gjerde for å verne eiendommen mot husdyr uten at vegvesenet i disse tilfeller anser gjerde nødvendig av hensyn til vegen eller ferdselen på vegen, avgjør skjønnet om gjerde er nødvendig og fastsetter i tilfelle hvilken erstatning grunneieren skal ha, jfr. veglovens § 44 tredje og fjerde ledd.

Gjerde blir plassert på veggrunnen ved eiendomsgrensen, dersom ikke terrengforholdene eller andre grunner tilsier en annen ordning, jfr. § 45 annet ledd.

Om utførelse og oppsetting av gjerde gjelder de retningslinjer som er trukket opp i Vegdirektoratets regler av 9.10.69.

Hvor det fastsettes erstatning for oppsetting av gjerde, kan erstatningene ikke kreves utbetalt før gjerdet er oppsatt og godkjent av vegvesenet.

I tilfeller hvor skjønnet ikke finner permamente gjerder nødvendige, men hvor ulemper likevel blir påført om gjerder ikke settes opp, fastsetter skjønnet en erstatning for disse ulemper.

4.2. Skråninger mot dyrket mark og bebyggelse tilsåes og/eller beplantes. Disse arbeider utføres av vegvesenet.

4.3. Konstruksjoner vedrørende bruer, underganger og gjennomføringskanaler, eller varerør for kabler og ledninger innen eiendomsområdet for motorvegen vedlikeholdes og repareres av vegvesenet. Reparasjon og vedlikehold av ledninger for øvrig, må i alle tilfelle utføres av ledningens eier. Vegvesenet må varsles før slikt arbeid kan igangsettes over vegvesenets eiendomsområde.

Spørsmålet om erstatning for eventuell økt ulempe som motorvegen forårsaker for reparasjon eller vedlikehold av de her nevnte ledninger, avgjøres av særskilt skjønn i mangel av minnelig overenskomst. Overvannsledninger, kulvertgjennomføringer og lignende anlegg som er nødvendige for motorvegens drift - herunder avledning av overvann - anlegges og vedlikeholdes av vegvesenet. Det erverves rett til utføring av slikt anlegg og vedlikehold, herunder også rett til nødvendig adkomst.

Når slik rett erverves, anmerkes dette i de spesielle skjønnsforutsetninger for hvert enkelt takstnummer.

4.4. Når eksisterende offentlig eller private veger blir brutt av motorvegen, vil forbindelsen bli gjenopprettet i samsvar med fremlagte planer. Disse planer omfatter også de avkjørsler og tilførselsveger som vegvesenet vil bekoste og besørge opparbeidet.

4.5. Skog på det eksproprierte areal hugges og beholdes av vegvesent. Tømmeret erstattes ved at skjønnsretten fastsetter en nettopris på m3 for hver sortiment. Vegvesenet forandlediger betryggende oppmåling etter tømmermålingens regler.

Hvis grunneieren ønsker å hugge og beholde virket selv, må han gi underretning innen 1.9.75. Avvirkning må i så fall være foretatt innen 1.1.76.

5. FORHOLD SOM HOLDES UTENFOR SKJØNNET

5.1. Nødvendig omlegging av offentlige og private kloakker, drensledninger og vannledninger samt elektriske anlegg, herunder telefon, besørges foretatt av vegvesenet og er derfor dette skjønnet uvedkommende.

5.2. Vegvesenet vil anlegge varerør eller gjennomføringskanaler for kloakk, vannledning m.v. i tilfelle hvor det fremlegges reguleringsplan, godkjent av de kommunale reguleringS- og bygningsmyndigheter eller hvor det på lignende måte påvises et særskilt behov for slike anlegg. Varerør kan ikke påregnes anlagt etter at motorvegen er bygget.

5.3. Skade og ulempe ved mulig økt overvann på de eiendommer som berøres av motorveganlegget holdes utenfor skjønnet. Det samme gjelder skade og ulempe ved anlegg og vedlikehold som må utføres for å avlede overvann. Spørsmål om erstatning avgjøres ved skjønn i mangel av minnelig overenskomst. Dette gjelder ikke rett til utledning av overvann og anlegg for dette som er tatt med i de spesielle skjønnsforutsetninger, jfr. de alminnelige forutsetninger punkt 3.6.

5.4. Ulemper som oppstår i forbindelse med anlegget av vegen, så som flytting av gjerde, anlegg av opplagsplasser, driftsplasser, plassering av brakker m.v., holdes utenfor skjønnet, med mindre rett til anleggsområder m.v. er nevnt i de spesielle skjønnsforutsetninger. Disse ulempene forutsettes ikke å vedvare ut over anleggstiden. Spørsmålet om erstatning for eventuelle ulemper som nevnt tas opp til forhandling med den enkelte grunneier. Det samme gjelder for tilfeldig og uberegnelig skade og ulempe ved selve anleggsarbeidet.

Anlegget igangsettes når arbeidstillatelser/rettskraftig skjønn foreligger og ventes avsluttet innen 31/12-1977. Det vil ikke bli anvendt nattskift.

5.5. Spørsmålet om økt ulempe som følge av utvidelse eller innskrenkninger av ekspropriasjonens oppgitte omfang som nevnt i punkt 3.2.,4. ledd holdes utenfor skjønnet.

6. FORSKJELLIGE BESTEMMELSER

6.1. Utover det som er nevnt, påtar vegvesenet seg ikke noe arbeid eller forpliktelser med mindre dette uttrykkelig anføres i de spesielle forutsetninger.

6.2. Sommer- og vintervedlikeholdet av omlagte private veger, herunder driftsveger, gårdsveger, tilførselsveger, avkjørsler og nye veger som vegvesenet har erverVet rett til etter punkt 3.6., er vegvesenet uvedkommende. Det samme gjelder selve vegbanen hvor slike veger er lagt i bro eller undergang. Jfr. punkt 4.3.

6.3. Enhver som berøres av anlegget får sitt særskilte takstnummer. Spesielle forutsetninger er notert under de enkelte takstnummer.

6.4. Takstene omfatter enhver erstatning som pliktes for avståing av grunn og rettigheter og for skade og ulempe av enhver art i anledning av ekspropriasjonen. Takstene omfatter også skader som er oppstått ved forberedelse av ekspropriasjonen, stikningsskader, målearbeider, grunnundersøkelser o.l., med mindre noe annet er avtalt med den enkelte grunneier.

6.5. Av den endelig fastsatte erstatning svares rente etter en rentefot som blir å fastsette av skjønnet. Renteplikten løper fra det tidspunkt ekspropriantEn i henhold til beslutning eller fravikelseskjennelse kan forlange å bli innsatt i besittelsen mot å betale erstatning i henhold til skjønnslovens bestemmelser.

Hvis tiltredelse har funnet sted før den nevnte tid, blir det adgang for grunneierne til forskuddsutbetaling av erstatninger etter nærmere overenskomst i hvert enkelt tilfelle. For den del av det endelige erstatningsbeløp som ikke utbetales forskuddsvis, svares rente fra tiltredelsesdagen. Også denne rentefot fastsettes av skjønnet.

6.6. Hvis ikke annet blir bestemt, kan berørte skog- og jordbrukseiendommer drives som før, inntil vegvesenet blir innsatt i besittelsen eller tiltrer de eksproprierte arealer. Driften må innrettes slik at vegvesenets stikk og andre faste markeringer ikke skades eller rives ned. Erstatningen for mulig ulempe ved dette fastsettes ved skjønnet.

6.7. Når veganlegget er ferdig og grunnen merket og oppmålt, skal grunneieren underskrive hjemmelsdokument på vegvesenets formular. Grunneieren vil da få tilsendt ferdigvegskart.

6.8. Anlegget av vegen og utbedring, vedlikehold og drift av den ferdige veg skjer ellers i samsvar med vegloven av 21. juni 1963 med senere endringer og med de regler og forskrifter som er gitt med hjemmel i denne lov.

Forutsetningene forbeholdes endret eller supplert.

7. TILKOPLING/KRYSSING AV VEGER.

7.1. Nåværende E 18 gis tilkopling i plan ved pel 57350 sør ved Stølen.

7.2. Skogsbilveg (gml. postveg) fra Stølen (Kverna) til Frednes omlegges og gis tilkopling ved pel 57100 nord, sammen med skogsbilveg fra Kvernhuskilen.

7.3. Stølevegen tilkoples gammel E 18 ved kryss med ny E 18 ved pel 57359 sør.

7.4. Veg til Frednes gis krysning i undergang ved pel 58155. Kulvertens mål: Bredde 6,0 m, høyde 4,75 m.

7.5. Gårdsveg til Skoland gis krysning i undergang ved pel 58366. Kulvertens mål: Bredde 3,0 m, høyde 3,0 m.

7.6. Fv. til Myra gis krysning i kulvert ved pel 59284. Kulvertens mål: Bredde 5,0 m, høyde 3,0 m.

7.7. Busslomme v/Stølen bygges langs nåværende E 18 som vist på kartblad C4A.

8. FORSKJELLIGE TILTAK.

8.1. Gjenværende del av Sprøkilen fylles opp og planeres til minimum kote 35,5 (1 m over normal vannstand).

8.2. På utsiden av vegfyllingen over Sprøkilen anlegges en 3 m bred gangveg nede ved vannet med tanke på båtplasser.

8.3. Badeplass anordnes i samarbeide med kommunen langs østsiden av Sprøkilen utforbi ny vegskråning.

9. Dersom det skal bygges driftsveg parallelt med nåværende E-18 fra Kverna til Stølenvegen (jfr. takst nr. 16, Stian Longum, post II), holdes spørsmålet om og i tilfelle hvorvidt de veiberettigede påføres erstatningsbetingende ulempe som følge av endret påkjøring på riksveisystemet, utenfor skjønnet.

Etter at skjønnsforutsetningene ble gjenstand for noen endringer under hovedforhandlingen, gjøres det fra de saksøktes side ingen innvendinger mot skjønnsforutsetningene slik som de nu foreligger og er gjengitt foran.

Under de enkelte takstnummer er det videre oppstillet spesielle skjønnsforutsetninger. Også disse skjønnsforutsetningene var gjenstand for en del endringer under hovedforhandling og befaring, og det er ikke gjort noen innvendinger mot dem slik som de nu foreligger.

I tillegg til sin generelle påstand har h.r.advokat Sigmond skriftlig nedlagt spesielle påstander vedk. de enkelte takstnummer han representerer. Påstandene bli gjengitt under de respektive takstnummer.

Samtlige punkter i disse spesielle påstander er vurdert av retten og de er tatt til følge i den utstrekning erstatningsfastsettelsene viser. På samme måte har man forholdt seg når det gjelder advokat Henrichsens muntlige anførsler og påstander.

H.r.advokat Sigmonds spesielle påstander er sendt retten i brev av 27. september 1975. Dette brev inneholder dessuten "en generell påstandsgjennomgåelse", og man kommer senere tilbake til enkelte spørsmål som er behandlet i nevnte påstandsgjennomgåelse.

De saksøkte skal ha full erstatning for grunn og rettigheter som avståes. Denne erstatning blir å fastsette på grunnlag av de regler som er gitt i lov av 26. januar1973 om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom.

Etter denne lovs § 4 skal erstatningen fastsettes på grunnlag av den bruk som gjøres av det avståtte på den tid som er bestemt i § 4. I den foreliggende sak betinger denne bestemmelse etter rettens mening ingen annen vurdering eller erstatningsfastsettelse enn den som tidligere gjaldt ved ekspropriasjon. De eneste takstnummer som her har frembudt noen tvil er takstnummer 1, 13 og 14, og vurderingen av de arealer som blir avstått der. Her har man latt tvilen komme saksøkte til gode for så vidt som erstatning til dels er fastsatt på grunnlag av tomteverdi

I enkelte tilfeller avståes beboelseshus og den hele tomt.

Det er enighet om at erstatningsfastsettelsen i disse tilfeller skal skje på grunnlag av gjenanskaffelsesverdien, jfr. dog takst nr. 8 og den der gjengitte merknad.

Man har ved fastsettelsen av disse erstatninger fulgt bestemmelsene i erstatningslovens § 10 siste ledd.

I den utstrekning tomten består av opparbeidet have, er verdien herav medregnet i erstatningsfastsettelsen for den hele eiendommen. Når det gjelder eventuell beplantning på eiendommen, d.v.s. trær, busker m.v., er også verdien herav medregnet i den fastsatte erstatning. Når det gjelder antall busker, trær med videre har man hva antallet angår bygget på de av den sakkyndige fremlagte opplysninger.

Støter tomten til vann, har man i erstatningen også medtatt fordelene ved båtplass, badeplass, fiske m.v. For disse spørsmåls vedk. har man forholdt seg på samme måte når det gjelder tomter som ikke støter til vann, men som må sies å ha slike rettigheter som nevnt og at disse er av økonomisk verdi for eiendommen.

Når det gjelder tomter, er det ved verdsettelsen tatt hensyn til om det gjelder eiendomstomter eller festetomter, i sistnevnte tilfelle er det tatt hensyn til størrelsen av den festeavgift som betales.

Det kan også nevnes at man ved erstatningsfastsettelsene har tatt hensyn til om saksøkte har fått utbetalt forskudd.

I de tilfeller der det er opplyst at det går elektriske ledninger over eiendommen, er det ved verdsettelsen også tatt hensyn til den klausulering som da foreligger.

Når det gjelder skogen, har man hva kvantum angår bygget på de fremlagte registreringer. Verdien er imidlertid fastsatt etter rettens skjønn.

Vedk. ulemper og ulempeerstatning skal bemerkes at retten - der tomteverdien kommer inn - har funnet det riktig å ta spørsmålet om erstatning for det etablerte byggeforbudsbelte opp til avgjørelse.

Videre tilkjennes erstatning for fremtidige ulemper, så som støy og larm, eksos m.v., alt i den utstrekning at det for så vidt foreligger en overskridelse av den tålegrense som granneloven fastsetter.

Retten har imidlertid ikke funnet at det i selve anleggstiden oppstår ulemper av økonomisk art som skal erstattes av dette skjønn.

Når det gjelder flytningsutgifter, er her medtatt og gitt erstatning for slike poster som påpekt av h.r.advokat Sigmond, f.eks. TV-antenne, telefon m.v.

Renten etter de alminnelige skjønnsforutsetningers pkt. 6.5. settes til 6 pct. p.a.

Man viser for øvrig til merknader som er gjort under forskjellige takstnummer.

De enkelte takstnummer.

Takst nr. 1. Tellef Trommestad som eier av gr.nr. 38 br.nr. 9 i Moland.

Spesielle forutsetninger

1. Avstår
   690 m^2 dyrket mark.
   500 m^2 beite.
   2210 m^2 skogsmark.
   sum 3400 m^2.
2. Adkomst til arealer øst for ny E-18 (ca. 11 dekar må skje fra øst via gardsvei til Råna gard, jfr. takst nr. 9 punkt 4.)
3. Avvirker skogen selv.
4. Arbeidstillatelse gitt 23/9-1975.

Påstand:

Grunnerstatning: 1. Dyrka jord og beite, alt. tomteverdi/grenseverdi i jordbruk.
2. Skog og imp. tomteverdi.

Ulempeerstatning: 3. Kantskader og delingsskader, tapt beitemuligheter og forlenget driftsvei.
4. Gjerde.
5. Byggeforbud og støy m.m.
6. Anleggsulemper.

Erstatningsfastsettelse:

Dyrket mark erstattes med kr. 7,- pr. m^2.
Beitemark erstattes med kr. 5,- pr. m^2.
Avstått skogsmark, hensyn tatt til at 1 byggetomt går tapt, erstattes med kr. 4,- pr. m^2.
For redusert verdi av gjenliggende areal på østsiden av E-18, tilkjennes en ulempeerstatning stor kr. 30.000,-.

For øvrig ingen erstatning.

- 13 -

Rettens merknad:

Man ser det slik at avstått areal samt gjenliggende areal på østsiden av E-18 bør betraktes som tomteareal, og erstatning fastsettes på grunnlag av bestemmelsene i Erstatningslovens § 4 punkt 2.

Det påpekes spesielt at forholdene på stedet synes å tilsi en slik vurdering. Det kan således pekes på at naboeiendommen har festet bort 40-50 tomter.

Når det gjelder arealet på østsiden av den nye E-18 tilkjennes ulempeerstatningen som følge av byggeforbudsbeltet samt forringet verdi som følge av støy og larm m.v.

Når erstatningen fastsettes på dette grunnlag, gis det ikke erstatning for ulemper med lenger vei til nevnte areal.

For den adkomst til areal øst for E-18 som saksøkte nå skal ha på gardsvei til Råna, er det tilkjent erstatning under takst nr. 9.

Det bemerkes at erstatning er fastsatt for adkomst for takst nr. 1 og ikke en veirett for eventuelle tomter på arealet. Saksøkte plikter å delta i veiens vedlikehold i forholdet til den bruk han gjør av veien. Eventuell tvist herom avgjøres etter Veilovens bestemmelser.

At den avtale saksøkte har med Arendal kommune om "Harebakken" nu bringes til opphør, betinger ingen erstatning.

Takst nr. 2. Torkild Stene som eier av gr.nr. 38 br.nr. 9 og 116 i Moland.

Spesielle forutsetninger:

Leietomt på 99 år fra 1955. Årlig leie kr. 110,-. Grunnherre Ivar Råna.

1. Hele eiendommen erverves. Boligeiendom med tomt ca. 2,0 dekar (inkl. tilleggstomt på 0,94 dekar).
2. Fraflyttingsfrist 1/8-76.

Påstand:

2 TV-antenner, FM antenne og telefon.

1. Gjenanskaffelse av bebyggelse.
2. Tomt, anlegg og beplantning.
3. Brygge og rettigheter i Longumvann.
4. Flyttingsutgifter.

Erstatningsfastsettelse:

For avståelse av beboelseshus, garasje og lekestue samt tomt med opparbeidet have og beplantning tilkjennes en erstatning stor kr. 300.000,-. Flytningsutgifter, herunder flytting av antenner m.v., erstattes med kr. 5.000,-.

Takst nr. 3. Hans Myhre som eier av gr.nr. 38 br.nr. 69 i Moland

Spesielle forutsetninger:
1. Hele eiendommen erverves.
2. Ubebygd tomt på 2,98 dekar.

Påstand:

Det vises til takst nr. 4.

Erstatningsfastsettelse:

For avståelse av tomten tilkjennes en erstatning stor kr. 20.000,-.

Rettens merknad:

Erstatning for beplantningen på denne tomt er medtatt i erstatningen under takst nr. 4.

Takst nr. 4. Hans Myhre som eier av gr.nr. 38 br.nr. 50 i Moland

Spesielle forutsetninger:
1. Hele eiendommen erverves.
   Boligeiendom med tomt ca. 1,65 dekar.
2. Eiendommen er tilskjøtet staten i henhold til avtale og skjøte av 24/1 og 5/2-1975. Forskudd er utbetalt 14/2-75 med kr. 150.000,-.
   Fraflyttingsfrist iflg. avtale 1/1-1976.

Påstand:

TV og radioantenne, tørkestativ, flaggstang, bikuber og drivhus.
1. Gjenanskaffelse av bebyggelse.
2. Tomt, anlegg og beplantning.
3. Rettigheter i Longumvannet.
4. Flyttingsutgifter.

Erstatningsfastsettelse:

For avståelse av beboelseshus med garasje, tomt med opparbeidet have og beplantning tilkjennes en erstatning stor kr. 300.000,-. Flyttingsutgifter, herunder medregnet flytting av antenner, tørkestativ, flaggstang, bikuber og drivhus erstattes med kr. 5.000,-.

Takst nr. 5. Hans W. Johannesen som eier av gr.nr. 38 br.nr. 98 i Moland.

Spesielle forutsetninger:

Leietomt på 99 år fra 1968. Årlig leie kr. 100,-. Grunnherre I. Råna.

Påstand:

1. Tomt med båt og badeplass.
2. Utgift til tegninger kr. 200,-, oppmåling kr. 130,- og grunnleie kr. 700,- samt utgraving etter rettens skjønn.

Erstatningsfastsettelse:

Avstått tomt erstattes - slik den ligger - med kr. 8.000,-.

Utlegg erstattes med kr. 1.030,-.

Takst nr. 6. Olav Bjerkholt som eier av gr.nr. 38 br.nr. 60 og 96 i Moland.

Spesielle forutsetninger:

Leietomt på 99 år fra 1960. Årlig leie kr. 125,-. Grunnherre I. Råna.

1. Hele eiendommen erverves. Boligeiendom med tomt på 1,75 dekar.
2. Garasje erverves til nedrivning.
3. Eiendommen er tilskjøtet Staten i henhold til avtale og skjøte av 11. og 18/2-1975. Forskudd er utbetalt 4/3-1975 med kr. 150.000,-.
4. Fraflytningsfrist ifølge avtale 1/1-1976.

Påstand:

TV og radioantenne, tørkestativ, uteterrasse i mur og trykkimpr. og telefon.

1. Gjenanskaffelse av bebyggelse.
2. Tomt med båt og badeplass, anlegg og beplantning.
3. Flytningsutgifter.

Erstatningsfastsettelse:

For avståelse av beboelseshus med garasje, tomt med opparbeidet have, beplantning m.v. tilkjennes en erstatning stor kr. 325.000,-.

Flytningsutgifter, herunder medregnet antenner, tørkestativ m.v. erstattes med kr. 5.000,-.

- 16 -

Takst nr. 7. Olav Lauvland som eier av gr.nr. 38 br.nr. 49 i Moland.

Spesielle forutsetninger:
1. Avstår 10 m^2 grunn.
2. Kommunal vei ned mot og langs Longumvann stenges. Fremtidig adkomst fra øst.

Påstand:
1. Grunn etter tomteverdi.
2. Beplantning, 6 solbær og 5 rips.
3. Byggeforbud m.m., tap av 1 tomt.
4. Ulempeerstatning for gjenværende bolig, støy, forurensning, avskjæring av adkomst.
5. Gjerde.
6. Anleggsulemper.

Erstatningsfastsettelse:

Avstått grunn erstattes med kr. 10,- pr. m^2.
Rips- og solbærbusker erstattes med tilsammen kr. 250,-.
Ødelagt byggetomt (saksøkte beholder grunnen) kr. 5.000,-.
For nærføring av veien og derav følgende ulemper som støy, larm, eksos m.v. tilkjennes en ulempeerstatning stor kr. 25.000,-.

Rettens merknad:

Med en ulempeerstatning på kr. 25.000,- utlignes etter rettens mening den støyplage m.v. som veien medfører for gjenværende eiendom, (vurdert slik som boligen var før den foretatte ombygging).

Takst nr. 8. Hansine Torjesen som eier av gr.nr. 38 br.nr. 47 i Moland.

Spesielle forutsetninger:

Leietomt på 99 år fra 1946. Årlig leie kr. 70,-. Grunnherre I. Råna.
1. Hele eiendommen erverves. Boligeiendom med tomt på 1,99 dekar.
2. Fraflytningsfrist 1/8-1976.
3. Såfremt saksøkte ikke makter å flytte inn i permanent bolig innen fravikelse skjer, fordobles flytningserstatningen

Påstand:

Flaggstang, TV-antenne, 4 epletrær som ikke er medtatt (gode

1. Gjenanskaffelse av bebyggelse.
2. Bruksverdi for den del som det ikke gis gjenanskaffelsesverdi for.
3. Tomt, anlegg og beplantning.
4. Rettigheter i Longumvannet.
5. Flytningsutgifter.
6. Hvis det ikke stilles opp forutsetning om utsettelse av erstatningsfastsettelsen, kreves erstatning for dobbelt flytning, ekstra husleie i byggetiden, samt fordyrelse av bebyggelse som følge av manglende tomtetilbud.

Erstatningsfastsettelse:

For avståelse av beboelseshus, tomt med opparbeidet hage, beplantning m.v. tilkjennes en erstatning stor kr. 340.000,-.
Flytningsutgifter - engangsflytning - erstattes med kr. 5.000,-.
For øvrig ingen erstatning.

Rettens merknad:

Beboelseshuset er erstattet etter gjenanskaffelsesverdien for så vidt angår leiligheten i 1ste etasje samt det rom som de bruker i annen etasje.

For øvrig er erstatningen fastsatt på basis av resten av 2. etasje som bortleieobjekt.

Takst nr. 9. Ivar Råna som eier av gr.nr. 38 br.nr. 20 i Moland.

Spesielle forutsetninger:

1. a. Avstår 2060 m^2 skogsmark.
   2280 m^2 kraftlinjegate.
   Sum 4340 m^2.
   Areal mellom E-18 og Longum vann erverves i sin helhet.
   b. Avstår ca. 100 m^2 grunn til omlegging av fylkesvei til Myra
2. Påstående skog erverves: gran 2 stk 1 m^3
   furu 6 stk. 3 m^3
   lauv 35 stk. 11 m^3
3. Følgende leietomter innløses:
   a. Takst nr. 2. Torkild Stene. Leie 99 år fra 1955. Årlig leie kr. 110,-.
   b. Takst nr. 5. John W. Johannesen. Leie 99 år fra 1968. Årlig leie kr. 100,-.
   c. Takst nr. 6. Olav Bjerkholt. Leie 99 år fra 1960. Årlig leie kr. 125,-.
   d. Takst nr. 8. Hansine Terjesen, Leie 99 år fra 1946. Årlig leie kr. 70,-.

4. Det erverves rett for takst nr. 1, Tellef Trommestad, til å benytte gardsveg til Råna fra Fv til Myra over Rånakanalen og fram til egen eiendom.
5. Arbeidstillatelse gitt 20/8-1975.

Erstatningsfastsettelse:

Avstått grunn, i alt 4340 m^2 + 100 m^2, erstattes etter bruksverdien som skogsmark med gjennomsnittlig kr. 1,50 pr. m^2.
Bartrær erstattes med kr. 110,- pr. m^3.
Lauvtrær erstattes med kr. 70,- pr. m^3.
Festeavgiftene vedk. takst nr. 2, takst nr. 5, takst nr. 6 og takst nr. 8 erstattes med til sammen kr. 10.125,-.

For verdiforringelse på gjenværende eiendom ved å miste adkomst til Longumvannet, tilkjennes en ulempeerstatning kr. 2.000,-.

For rett for takst nr. 1 til å bruke gardsveien til dette taksnummer tilkjennes en erstatning stor kr. 1.000,-.

Rettens merknad:

Ervervelse av areal mellom E-18 og Longum forutsettes å gjelde fra Hansine Terjesens eiendom og østover, til takst nr. 10.
Vedk. innholdet m.v. av den bruksrett som takst nr. 1 har til gardsveien på takst nr. 9 viser man til merknad under takst nr. 1.

Takst nr. 10. Gustav Berge som eier av matr.nr. 1, Torsbudalen i Arendal.

Spesielle forutsetninger:
1. Avstår 740 m^2 skogsmark.
2500 m^2 kraftlinjegate
Sum 3240 m^2.
Areal mellom E-18 og Longumvann erverves i sin helhet.
2. Påstående skog erverves: furu 2 stk. 1,3 m^3.
lauv 48 stk. 6,0 m^3.
3. Arbeidstillatelse gitt 2/9-1975.

Erstatningsfastsettelse:

Avstått areal erstattes etter bruksverdien som skogsmark med gjennomsnittlig kr. 1,- pr. m^2.
For verdiforringelse på gjenværende eiendom ved å miste adkomst til Longumvann, ulemper ved tap av båtplasser m.v. tilkjennes en ulempeerstatning kr. 2.000,-.
Furutrær erstattes med kr. 110,- pr. m^3.
Lauvtrær erstattes med kr. 70,- pr. m^3.

Takst nr. 11. Arendal kommune som eier av matr.nr. 7 Torsbudalen krets i Arendal og gr.nr. 24 br.nr. 5 i Moland.
Interessent: I. T. A. (Interkommunale Tekniske Anlegg).

Spesielle skjønnsforutsetninger:

1. Avstår 2880 m^2 skogsmark.
   1530 m^2 tidligere dyrket mark.
   3420 m^2 kraftlinjegate.
   Sum 5400 m^2.
2. Påstående skog erverves: gran 10 stk. 7 m^3.
   lauv 187 stk. 25 m^3.
3. Gjenværende areal mellom E-18 og Longum vann beholdes av eieren.
4. Tekniske anlegg for gjennomføring av ledninger for pumpestasjon utføres etter nærmere avtale mellom Arendal komm., I. T. A. og vegvesenet. Ethvert spørsmål angående eventuell fordyrelse av strømpris ved overgang til A.A.K., angående eventuell forlengelse av inntaksledning, angående eventuell nødvendig gjennomføring av transformatorstasjon samt angående eventuell nødvendig kryssing av E-18 med maskiner holdes utenfor skjønnet.
5. Arbeidstillatelse gitt 2/9-1975.

Erstatningsfastsettelse:

Avstått areal erstattes etter bruksverdien som skogsmark med gjennomsnittlig kr. 2,- pr. m^2.
Bartrær erstattes med kr. 110,- pr. m^3.
Lauvtrær erstattes med kr. 70,- pr. m^3.
Ingen ulempeerstatning.

Takst nr. 12. Arnfinn Skoland som eier av gr.nr. 24 br.nr. 27 i Moland.

Spesielle skjønnsforutsetninger:

1. Avstår 2490 m^2 skogsmark.
   1080 m^2 dyrket mark.
   940 m^2 impediment.
   4510 m^2.
2. Påstående skog erverves: gran 1 stk. 0,1 m^3.
   furu 8 stk. 1,9 m^3.
   lauv 186 stk. 27,0 m^3.

3. Gjenværende del av Sprøkilen erverves, samt tilgrensede areal på fastlandet til minimum kote 35,5 (1 m over vannstand). Arealet fylles opp til min. kote 35,5.
   Arealet utgjør: 690 m^2 fast mark.
   2150 m^2 under vann.
4. Eventuelle båtplasser i indre Sprøkilen, som går tapt, erstattes ved at det gis rettigheter til båtplass i fyllingsfot av veg, se alminnelige skjønnsforutsetninger pkt. 8,2.
5. Gårdsveg til Skoland omlegges som vist på kart og gis krysning i kulvert ved pel 58366.
   Kulvertens mål: bredde 3,0 m, høyde 3,0 m.
   Gårdsveien beslaglegger ca. 530 m^2 grunn.
6. Vareror for kryssing av vann- og kloakkledning legges av vegvesenet gjennom kulvert ved pel 58366.
7. Arbeidstillatelse gitt 20/8-1975.

II. Det avgis alternativt skjønn for det tilfelle at E-18 bygges i bro over Sprøkilen
Pkt. 3 og 4 går da ut.

Erstatningsfastsettelse:

Avstått skogsmark erstattes etter bruksverdien med kr. 2,- pr. m^2.

Avstått dyrket mark erstattes etter bruksverdien med kr. 5,- pr. m^2.

Impediment erstattes med kr. 1,- pr. m^2.

Grunnavståelse m.v. som følge av gjenfylling av Sprøkilen erstattes med kr. 1,500,-.

Grunn som beslaglegges til anlegg av ny gårdsvei erstattes med kr. 5,- pr. m^2.

For verdiforringelse på gjenværende eiendom, herunder deling av eiendommen og tap av driftsvei, ulemper som følge av nærføring av den nye E-18, støy og larm, tap av allétrær samt til oppføring av gjerde som antas nødvendig på grunn av dyp skjæring like ved bebyggelsen, tilkjennes en ulempeerstatning kr. 60.000,-.

Bartrær erstattes med kr. 110,- pr. m^3.

Lauvtrær erstattes med kr. 70,- pr. m^3.

Merknad:

Hvis det blir bygget bru over Sprøkilen, bortfaller erstatning kr. 1.500,- for gjenfylling av Sprøkilen m.v.

- 21 -

Takst nr. 13. Sverre Thorsen som eier av gr.nr. 24 br.nr. 3 og 4 i Moland.

Spesielle skjønnsforutsetninger:

1. Avstår 1760 m^2 skogsmark.
   (Gjenværende areal nord for E-18 er medregnet).
2. Påstående skog erverves: gran 2 stk. 0,5 m^3.
   furu 22 stk. 6,5 m^3.
   lauv 18 stk. 2,0 m^3.
3. Gjenværende del av Sprøkilen erverves samt tilgrensede areal på fastlandet til min. kote 35,5 (1 m over vannstand). Arealet fylles opp til min. kote 35,5.
   Arealet utgjør: 850 m^2 fast mark.
   2200 m^2 under vann.
4. Båtplasser i indre Sprøkilen, som går tapt, erstattes ved at det gis rettigheter til båtplass i fyllingsfot av veg, se alminnelige skjønnsforutsetninger, pkt. 8,2.
5. Omlegging av veg til Frednes beslaglegger ca. 180 m^2 skogsmark.
6. Arbeidstillatelse gitt 20/8-1975.
7. Påstående skog på gjenværende areal øst for E-18, som ikke får driftsmulighet til Frednesveien, forutsettes etter avtale hugget av eieren innen anlegget avskjærer denne driftsmulighet.

Erstatningsfastsettelse:

Avstått areal til E-18 erstattes etter bruksverdien som skogsmark med kr. 1,- pr. m^2.
Det antas at saksøkte ville ha fått tillatelse til å bygge på arealet, en mulighet som nu går tapt. Han tilkjennes for dette en ulempeerstatning kr. 10.000,-.
Grunnavståelse m.v. som følge av gjenfylling av Sprøkilen erstattes med kr. 1.500,-.
Beslagleggelse av grunn til Frednesveien erstattes med kr. 1,- pr. m^2.
Bartrær erstattes med kr. 110,- pr. m^3.
Lauvtrær erstattes med kr. 70,- pr. m^3.

Merknad:

Hvis det blir bygget bro over Sprøkilen, bortfaller erstatning kr. 1.500,- for gjenfylling av Sprøkilen m.v.

Når det gjelder spørsmålet om tomt og tomteerstatning vises han til merknad under takst nr. 1, 1. ledd.

- 22 -

Takst nr. 14. Johan F. Juel som eier av gr.nr. 24 br.nr. 15 i Moland.

Spesielle skjønnsforutsetninger:

1. Avstår 1060 m^2 tidligere dyrket mark.
   450 m^2 skogsmark.
   1510 m^2.
2. Påstående skog erverves: gran 1 stk. 0,5 m^3.
   furu 6 stk. 2,3 m^3.
   lauv 40 stk.5,0 m^3.
3. Frednesveien omlegges i kulvert ved pel 58155, se alminnelige skjønnsforutsetninger pkt. 7 4.
   Omleggingen beslaglegger ca. 40 m^2 tidligere dyrket mark.
4. I samarbeide med Moland kommune anordnes ny badeplass på østsiden av Sprøkilen utforbi vegskråning.
5. Arbeidstillatelse gitt 20/8-1975.

II. Det avgis alternativt skjønn for det tilfelle at E-18 bygges i bru over Sprøkilen, pkt. 4 går da ut.

Erstatningsfastsettelse:

Avstått tidligere dyrket mark erstattes etter bruksverdien med kr. 4,-pr. m^2.
Avstått skogsmark erstattes etter bruksverdien med kr. 1,- pr. m^2.
Det regnes med at saksøkte ville ha fått tillatelse til å fraskille to boligtomter på et område som nu klausuleres med byggeforbudsbelte. Det tilkjennes for dette en ulempeerstatning kr. 15.000,-.
Ulemper som følge av anordning av ny badeplass på eiendommen erstattes med kr. 10.000,-.
Beslagleggelse av grunn til omlegging av gårdsvei erstattes med kr. 4,- pr. m^2.
I erstatning som følge av ulemper ved nærføring av veien tilkjennes kr. 5.000,-.
Bartrær erstattes med kr. 110,- pr. m^3.
Lauvtrær erstattes med kr. 70,- pr. m^3.

Merknad:

Hvis det blir bygget bru over Sprøkilen, bortfaller erstatning kr. 10.000,- for anordning av ny badeplass.

Når det gjelder spørsmålet om tomt og tomteerstatning viser man til merknad under takst nr. 1, 1ste ledd.

Takst nr. 15. Birgit Lauvland som eier av gr.nr. 24 br.nr. 162 i Moland.

Spesielle skjønnsforutsetninger:

1. Avstår 220 m^2 skogsmark.
   Hvis alternativet bro over Sprøkilen blir lagt til grunn, erverves ytterligere ca. 100-150 m^2 skogsmark.
2. Påstående skog er registrert under takst nr. 16, Stian Longum.
3. Arbeidstillatelse gitt 20/8-1975.

Erstatningsfastsettelse:

Avstått areal erstattes etter bruksverdien som skogsmark med kr. 2,- pr. m^2.
Verdiforringelse for gjenværende eiendom som byggetomt, herunder byggeforbudsbelte og ulemper med støy og larm fra den nye E-18, erstattes med kr. 10.000,-.

Takst nr. 16. Stian Longum som eier av gr.nr. 24 br.nr. 2 i Moland.

Spesielle skjønnsforutsetninger:

1. Avstår
   2880 m^2 skogsmark (teig I).
   5440 m^2 skogsmark (teig II).
   180 m^2 skogsmark (ved Stølevegen).
   390 m^2 dyrket mark (teig III).
   Sum 8890 m^2
2. Påstående skog erverves: gran 190 stk. 44 m^3
   furu 108 stk. 18 m^3
   lauv 322 stk. 31 m^3
3. Omlegging av Stølevegen beslaglegger ca. 60 m^2 skogsmark.
4. Alternativet med E-18 i bru over Sprøkilen vil kreve noe mere areal.
5. Arbeidstillatelse gitt 20/8-1975.

II. Det avgis alternativt skjønn for det tilfelle at det bygges driftsvei parallelt med nåværende E-18 fra Kverna til Stølevegen. Det beslaglegges 600 m^2 dyrket mark.

III. Det avgis alternativt skjønn for det tilfelle at det bygges bru over E-18 ved pel 57700.

Erstatningsfastsettelse:

Avstått skogsmark erstattes etter bruksverdien med kr. 3,- pr. m^2.
Avstått dyrket mark - teig III - erstattes med kr. 3,- pr. m^2.
Den grunn som medgår til omlegging av Stølevegen, erstattes etter bruksverdien som skogsmark med kr. 3,- pr. m^2.
Hvis E-18 skulle bli bygget i bro over Sprøkilen og del av den

den grunn medgår større areal enn foran angitt, erstattes også dette merareal med kr. 3,- pr. m^2.
Beslagleggelse av grunn til mulig bygging av driftsvei fra Kverna til Støleveien, erstattes etter bruksverdien som dyrket mark med kr. 5,- pr. m^2. Samtidig tilkjennes ulempeerstatning for uheldig arrondering på gjenliggende dyrket mark med kr.3.000,-
Ulempeerstatning for gjenværende eiendom, herunder at eiendommen blir delt, tap av to leggeplasser samt kantskader på skogen, tilkjennes med kr. 10.000,-.
Bartrær erstattes med kr. 110,- pr. m^3.
Lauvtrær erstattes med kr. 70,- pr. m^3.

Merknad:

Hvis det bygges bro ved pel 57700, reduseres ulempeerstatningen med kr. 2.000,- til kr. 8.000,-

Takst nr. 17. Kjell L. Hvoslef som eier av gr.nr. 24 br.nr. 20 i Moland.

Spesielle skjønnsforutsetninger:
1. Avstår ikke grunn.
   Eksproprianten er innforstått med at spørsmålet om hvorvidt veianlegget påfører eiendommen erstatningsbetingende ulemper og i tilfelle hvilken erstatning dette tilkommer, avgjøres av skjønnet.
2. Tap av brønn erstattes ved at vegvesenet tilkobler kommunal vannledning. Tilkoplingsavgift betales av vegvesenet.
3. Hvis alternativet bru over Sprøkilen legges til grunn, vil E-18 komme ca. 2,55 m. høyere.

Erstatningsfastsettelse:

For nærføring av E-18 tilkjennes en ulempeerstatning kr. 25.000,-.

Merknad:

Ingen endring i denne erstatningsfastsettelse om det skulle bli bygget bro over Sprøkilen.

Takst nr. 18. Ole og Thorbjørn Skjævestad som eiere av gr.nr. 24 br.nr. 9 og 166 i Moland.

Spesielle skjønnsforutsetninger:
1. Avstår 120 m^2 skogsmark (br.nr. 9).
   3030 m^2 skogsmark (br.nr. 166).
   Sum 3150 m^2.

2. Påstående skog erverves: gran 141 stk. 35,0 m^3
furu 25 stk. 13,3 m^3
lauv 39 stk. 3,5 m^3
3. Vegvesenet bygger anleggsvei fra gamle Postveg og inn til ny E-18 (langs Revedalen). Vegen beslaglegger ca 240 m^2 skogsmark.
4. Arbeidstillatelse gitt 20/8-1975.

II. Det avgis alternativt skjønn for det tilfelle at det bygges bru over E-18 ved pel 57700.

Erstatningsfastsettelse:

Avstått areal erstattes etter bruksverdien som skogsmark med kr. 2,50 pr. m^2.
Beslagleggelse av grunn til vei i Revedalen erstattes med kr. 2,50 pr. m^2.
Ulemper for gjenværende eiendom, herunder deling av eiendommen, kantskader og vanskeliggjort drift, erstattes med kr. 3.000,-.
Bartrær erstattes med kr. 110,- pr. m^3.
Lauvtrær erstattes med kr. 70,- pr. m^3.

Merknad:

Hvis det blir bygget bro ved pel 57700, reduseres ulempeerstatningen med kr. 1.000,- til kr. 2.000,-.

Takst nr. 19. Arne Birger Berulfsen som eier av gr.nr. 24 br.nr. 8 i Moland.

Spesielle skjønnsforutsetninger:
1. Avstår 4370 m^2 skogsmark.
2. Avvirker skogen selv.
3. Vegvesenet bygger anleggsveg fra gml. postveg og inn til ny E-18 ved pel 57770. Vegen beslaglegger ca. 450 m^2 skogsmark.
4. Arbeidstillatelse gitt 20/8-1975.

II. Det avgis alternativt skjønn for det tilfelle at det bygges bro over E-18 ved pel 57770. Veg fra pel 0 til 130 beslaglegger ca. 800 m^2 skogsmark.

Erstatningsfastsettelse:

Avstått areal erstattes etter bruksverdien som skogsmark med kr. 2,50 pr. m^2.
Grunn som beslaglegges til anleggsvei erstattes med kr. 2,50 pr. m^2.
For ulemper for gjenværende eiendom, herunder deling av eiendommen, vanskeliggjort drift og kantskader, erstattes med kr.5.000,-

Merknad:

Hvis det bygges bro ved pel 57770, erstattes beslaglagt grunn med kr. 2,50 pr. m^2.

Den fastsatte ulempeerstatning reduseres i så tilfelle med kr. 2.000,- til kr. 3.000,-.

Takst nr. 20. Jørgen Fjærbu som eier av gr.nr. 24 br.nr. 1 i Moland.

Alminnelige skjønnsforutsetninger:

1. Avstår 3050 m^2 skogsmark. (Teig I)
   750 m^2 kraftlinje
   250 m^2 skogsmark. (Teig II)
   Sum 4050 m^2
2. Påstående skog erverves: gran 61 stk. 25,0 m^3.
   furu 6 stk. 4,3 m^3
   lauv 40 stk. 13,0 m^3
3. Omlegging av skogsbilveg til Frednes beslaglegger ca. 800 m^2. Skogen er ikke kubert og erstattes særskilt.
4. Vegvesenet bygger anleggsveg fra gml. Postveg og inn til ny E-18 ved Revedalen. Vegen beslaglegger ca. 560 m^2 skogsmark.
5. Arbeidstillatelse gitt 21/8-1975.

Erstatningsfastsettelse:

Avstått areal erstattes etter bruksverdien som skogsmark med kr. 2,50 pr. m^2.
Grunn som beslagleggcs til omlegging av skogsbilveg til Frednes erstattes med kr. 2,50 pr. m^2.
Grunn som beslagleggcs til anlegg av vei langs Revedalen erstattes med kr. 2,50 pr. m^2.
Bartrær erstattes med kr. 110,- pr. m^3.
Lauvtrær erstattes med kr. 70,- pr. m^3.
Ulemper for gjenværende eiendom, herunder deling av eiendommen, vanskeliggjort drift, kantskader samt tap av opplagsplass erstattes med kr. 5.000,-.

Merknad:

Hvis det blir bygget bro ved pel 57700, reduseres den fastsatte ulempeerstatning med kr. 2.000,- til kr. 3.000,-.

Takst nr. 21 Gunborg Andersen som eier av gr.nr. 24 br.nr. 163 i Moland.

Spesielle skjønnsforutsetninger:
1. Hele eiendommen erverves "Tomt" på 5650 m^2.
2. Påstående skog erverves, gran 86 stk. 22 m^3.
   furu 163 stk. 47 m^3.
3. Arbeidstillatelse gitt 21/8-1975.

Erstatningsfastsettelse:

Den avståtte tomt erstattes med kr. 20.000,-.
Bartrær erstattes med kr. 110,- pr. m^3.
Lauvtrær erstattes med kr. 70,- pr. m^3.

Merknad:

Ved erstatningsfastsettelsen er tatt hensyn til at tømmeret blir erstattet særskilt og at det på tomten var leggeplasser for takst nr. 16 og takst nr. 20.

Takst nr. 22. Laura Emilie Olsen som eier av gr.nr. 24 br.nr. 13 i Moland.

Spesielle skjønnsforutsetninger:
1. Omlegging av skogsbilveg til Frednes og Kvernhuskilen beslaglegger ca. 100 m^2 grunn.

Erstatningsfastsettelse:

Beslaglagt grunn erstattes etter bruksverdien som skogsmark med kr. 2,- pr. m^2.

Takst nr. 23. Knut Skarstøl som eier av gr.nr. 23 br.nr. 1 i Moland.

Spesielle skjønnsforutsetninger:
1. Avstår 50 m^2 skogsmark.
2. Omlegging av Stølevegen, som vist på kartblad C4A, beslaglegger ca. 130 m^2 grunn.
3. Arbeidstillatelse gitt 20/8-1975.

II. Det avgis alternativt skjønn for det tilfelle at det bygges driftsveg parallelt med nuværende E-18 fra Kverna til Stølevegen. Det beslaglegges 250 m^2 skogsmark.

Erstatningsfastsettelse:

Avstått areal erstattes etter bruksverdien som skogsmark med kr. 2,- pr. m^2.
Grunn som beslaglegges til ombygging av Stølevegen erstattes etter bruksverdien som dyrket mark med kr. 3,- pr. m^2.

- 28 -

Hvis det blir bygget ny driftsvei fra Kverna til Støleveien, erstattes beslaglagt grunn etter bruksverdien som skogsmark med kr. 2,- pr. m^2.

Takst nr. 24. Sameie.

Eiere: Stian Longum, Jørgen Fjærbu og Arne B. Berulfsen.

Spesielle skjønnsforutsetninger:

1. Avstår 140 m^2 skogsmark.

Erstatningsfastsettelse:

Avstått areal erstattes etter bruksverdien som skogsmark med kr. 2,50 pr. m^2.

Merknad:

Det forutsettes at nettovirket måles og erstattes etter samme satser som for de øvrige saksøkte.

o o o o o o o

De saksøkte har påstått seg tilkjent erstatning for utgifter til juridisk og teknisk bistand.

Påstanden tas uten videre til følge for så vidt angår juridisk bistand.

I denne forbindelse bemerkes at det fra saksøkerens side ikke er gjort noen innvendinger mot at det har møtt to prosessfullmektiger for de saksøkte. Det har heller ikke medført noen innvending at den ene prosessfullmektig bor i Oslo og har belastet sin regning med reiseutgifter til hovedforhandlingen (og ikke møter og befaringer under saksforberedelsen).

De saksøktes prosessfullmektiger har sendt inn vanlige arbeidsoppgaver.

H.r.advokat Sigmond antyder for sitt vedk. et salær på kr. 7,500,- + andre utgifter.

Han har møtt i retten to dager, og det er medgått 2 dager til forhåndsbefaringer m.v. I tillegg hertil kommer vanlig forberedende arbeid, medgått tid hertil er ikke oppgitt.

Foruten reiseutgifter og kontorutgifter tilsammen kr. 1.600,- kreves også dekning for utlegg kr. 600,- til sakkyndig bistand vedk. vurdering av hager og beplantning.

Skjønnsretten finner at ekspropriantén må dekke også disse beløp, tilsammen kr. 2.200,-.

Under disse omstendigheter fastsettes erstatningen for utgifter til teknisk og juridisk bistand for de saksøkte som h.r.advokat Sigmond representerer til i alt kr. 9.700,- slik som antydet av ham.

Beløpet tilkjennes h.r.advokat Signond direkte og det forutsettes at han gjør opp med den sakkyndige.

Advokat Henrichsen har anført at det til forberedende arbeid er medgått i alt 7 dager.

Retten ser det slik at det for begge prosessfullmektigers vedk. må ha medgått noenlunde samme tid til forberedende arbeid.

Advokat Henrichsen har for sitt vedk. møtt 4 dager i retten, herav 2 relativt kortvarige. Han har i utlegg hatt kr. 254,- som godkjennes. På dette grunnlag settes salæret til advokat Henrichsens parter til kr. 8.500,- hvortil kommer/utgifter med kr. 254,-, tilsammen kr. 8.754,- som tilkjennes prosessfullmektigen direkte.

Advokat Henrichsen har oversendt retten en regning stor kr. 1.200,- for sakkyndig vurdering av allétrær. Det gjelder en regning der den sakkyndige er engasjert direkte av parten uten at retten eller saksøkeren er underrettet eller forespurt.

Retten finner ikke å kunne pålegge saksøkeren å erstatte vedk. saksøkte nevnte regningsbeløp.

Alle avgjørelser er enstemmige.

S k j ø n n s s l u t n i n g :

1. Erstatningene til de saksøkte settes til de beløp som er inntatt foran.
2. Innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av dette skjønn betaler Aust-Agder veivesen til h.r.advokat F.B. Sigmond kr. 9.700,- nitusensyvhundrekroner - og til advokat H. Henrichsen kr. 8.754,- åttetusensyvhundreogfemtifirekroner - i saksomkostninger.

o o o o o o o

Skjønnet ble opplest.
Bare rettens medlemmer var til stede.

Reidar Borge

Reidar Syvertsen Gunnar Oveland
Olav Risholt Eivind Sætra.

Rett utskrift bekreftes:

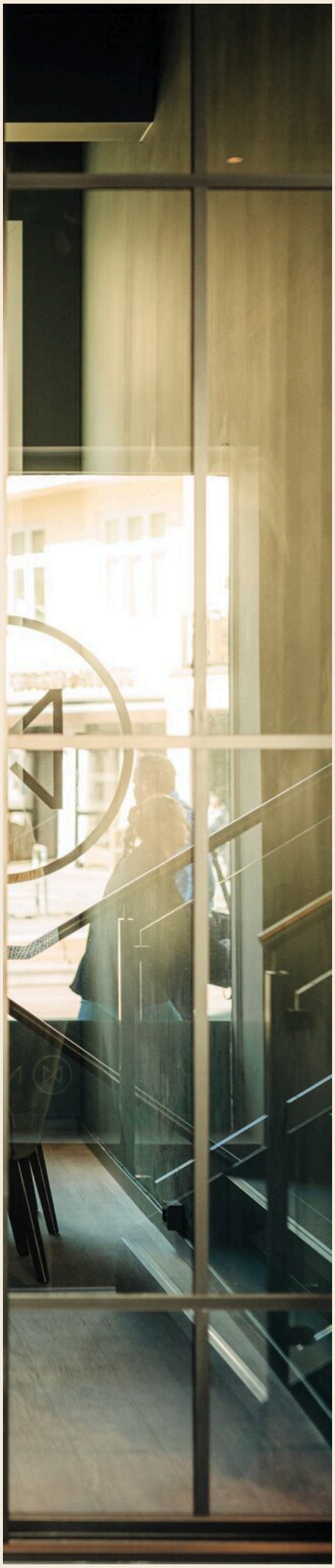
Velkommen til

Nordvik Arendal

Våre eiendomsmeglere har god lokalkjennskap i Aust-Agder. Vi hjelper deg med å selge bolig i Arendal, Grimstad, Tvedestrand og Risør, og vi vet hva som faktisk betyr noe for boligkjøperne her. Den innsikten bruker vi for å presentere boligen din for akkurat de rette folkene. Hos oss får du en engasjert megler som følger deg tett hele veien, fra den første samtalen til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt selve handelen, slik at du kan føle deg trygg gjennom hele prosessen. Vi kombinerer grundig arbeid med ekte lokalkjennskap, slik at du kan selge boligen din trygt og med et godt resultat.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

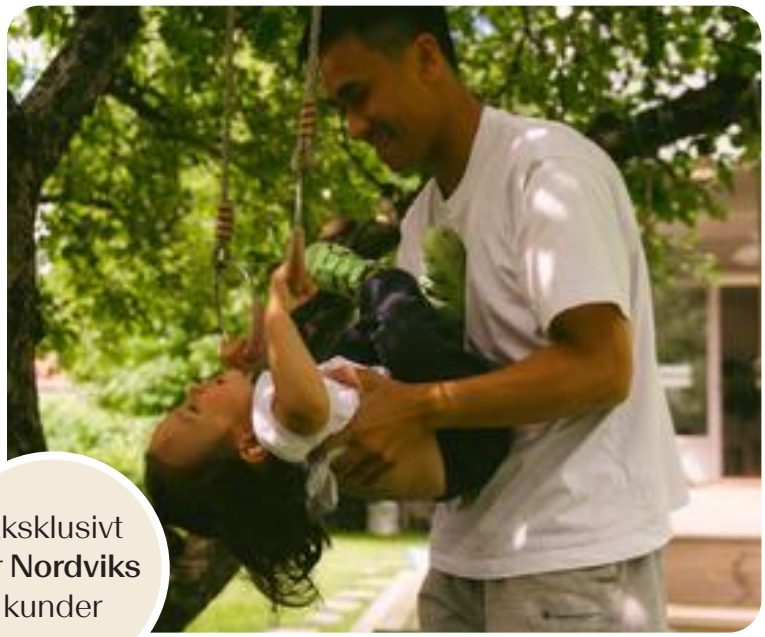
Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 39-0249/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Hans Thornes vei 48, 4846 ARENDAL

Matrikkel: Gnr 24, bnr 15 (ideell andel 1/1) / Gnr 24, bnr 308 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 05.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Arendal **Saksbehandler:** Kristoffer Eastwood **Telefon:** 485 02 050 **E-post:** k.eastwood@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kristoffer Eastwood

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Arendal
k.eastwood@nordvikbolig.no
485 02 050