



Engekjærveien 34,  
4846 ARENDAL

Prisantydning: kr 1 950 000,-

 Eiendomsmegler  
Norge



# Innholdsrik sentrumsnær eiendom med garasje

## Adresse

Engeskjærveien 34,  
4846 ARENDAL

## Område

## Prisantydning

kr 1 950 000,-

## Nøkkeltall

BRA-i: 315 m<sup>2</sup>  
BRA Total: 315 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 1933  
Soverom: 7

Etasje: 3  
Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 1045.6 m<sup>2</sup>

Omkostninger: kr 49 840,-  
Totalpris: kr 1 999 840,-  
Formuesverdi: kr 1 271 347,-  
Kommunale avgifter: kr 55  
352,- per år  
Eiendomskatt: kr 11 043,- pr. år

 Eiendomsmegler  
Norge

**Helga Sverdrup Hvass**  
Eiendomsmegler MNEF

Tlf.: 40 40 80 25  
helga.hvass@sormegleren.no

Eiendomsmegler Norge Arendal  
Vesterveien 1B,  
4836 ARENDAL  
37 02 05 00



## **Engeskjærveien 34, 4846 ARENDAL**

Denne eiendommen er leid ut til 5 forskjellige leietakere, men er kun registrert som enebolig med bod og garasje. Leietakerne bor der i dag og megler har kun 3 av leiekontraktene tilgjengelig for kjøper. Alle betaler egen strøm. Leietaker i 1 etg. bakre bygg bor der innt. videre uten å betale leie.

Leieinnt. utgjør totalt kr 38.000,- pr.mnd.

Vi gjør oppmerksom på at Arendal kommune har forhåndsvarslet pålegg 08.10.25. I varselet er det gitt 8 måneders frist for å fjerne, rette og/eller få godkjent alle ulovlige forholdet. Konsekvensene er dagmulkter fra 08.06.2026. Se eget vedlegg i salgsoppgaven med oversendelsesbrev datert 08.10.25, med vedlegg.

## OM EIENDOMMEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 507, bnr. 512, ideell andel 1/1  
Gnr. 507, bnr. 2297, ideell andel 1/1  
i Arendal kommune.

### Innhold

Engeskjærveien 34 inneholder 3 ikke godkjente leiligheter.

1. etg har innredet: gang, soverom, spisestue/stue/kjøkken, dusjbad og bod. Begrenset takhøyde.

2. etg: med egen overbygget inngang bak bygget: gang, dusjbad, soverom og stor stue/spisestue, kjøkken. bod

Loftsetasjen med trapp ved siden av byggets inngang til leil i 2. etg. Inneholder: Gang, 2 soverom, bod, stue/spisestue og kjøkken.

Engeskjærveien 34 b: inneholder 2 ikke godkjente leiligheter. Bygget var godkjent som bod i mindre format (tidligere bod er revet/brent).

1. etg. inneholder; åpen stue/kjøkkenløsning, dusjbad og soverom (begrenset takhøyde)

Leilighet i 2 og 3 etg. består av : vindfang; kjøkken/spisestue, dusjbad og soverom. Trapp opp fra spisestuen til stue og soverom i øverste etasje.

Arendal kommune opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

### Standard

Eiendommen trenger vedlikehold og oppgradering ihht tilstandsrapport.

### Areal

BRA - i: 315 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 315 m<sup>2</sup>  
TBA: 17 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.  
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.  
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.  
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.  
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.  
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet

oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Engeskjærveien 34

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 60 m<sup>2</sup> Inkl. Kjøkken, vindfang, soverom, bad, bod og opplegg for vaskemaskin provisorisk.

1. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Inkl. Bad/vaskerom, stue, soverom, kjøkken, bod og garderobe.

2. etasje

BRA-i: 62 m<sup>2</sup> Inkl. Vindfang, stue, gang, 2 soverom, kjøkken, bad/vaskerom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m<sup>2</sup>

2. etasje

9 m<sup>2</sup>

### Engeskjærveien 34B

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 39 m<sup>2</sup> Inkl. Soverom, stue, kjøkken og bad/vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> Inkl. Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og soverom.

3. etasje

BRA-i: 37 m<sup>2</sup> Inkl. Stue og soverom.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Engeskjærveien 34:

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag. Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt. Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier. Seksjoneringstegninger som ble forsøkt brukt i en søknadsprosess som ble avslått av kommune legges til grunn for planløsning.

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Bygget som inneholder 3 leiligheter er ikke omsøkt i henhold til kommunale dokumenter fremlagt. Utfra forsøk på søknad om bruksendring ble dette avslått av kommunen den 14.01.2021. Det foreligger en pågående tilsynssak fra kommunen vedrørende eiendommen. Kommunen har sendt forhåndsvarsel om pålegg om retting og mulig illeggelse av tvangsmulkt. Varslet gjelder ulovlig etablering av flere

boenheter, bruksendringer og bygningsmessige tiltak som er gjennomført uten søknad og uten godkjenning etter plan- og bygningsloven. Kommunen varsler at boligen må tilbakeføres til lovlig bruk og at tiltakene enten må fjernes eller omsøkes og godkjennes. Dersom dette ikke følges opp, kan det fattes vedtak om tvangsmulkt inntil forholdene er rettet. Kjøper må være kjent med at disse forholdene kan få konsekvenser for videre bruk, utleie og verdi på eiendommen.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  
Brann og lyd celler vurderes ikke ivare tatt med hensyn til dagens byggt tekniske forskrift med overflater etc.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?  
Ja.

Engeskjærveien 34B:  
I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag. Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt. Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Bygget som inneholder to leiligheter idag er opprinnelig omsøkt som bod (mindre bygg i m<sup>2</sup>). Ut fra forsøk på søknad om bruksendring ble dette avslått av kommunen den 14.01.2021. Gang tilbygg fremkommer ikke av bygningstegninger og er ikke omsøkt. Seksjoneringstegninger som ble forsøkt brukt i en søknadsprosess som ble avslått av kommune legges til grunn for planløsningen. Det foreligger en pågående tilsynssak fra kommunen vedrørende eiendommen. Kommunen har sendt forhåndsvarsel om pålegg om retting og mulig ileggelse av tvangsmulkt. Varslet gjelder ulovlig etablering av flere boenheter, bruksendringer og bygningsmessige tiltak som er gjennomført uten søknad og uten godkjenning etter plan- og bygningsloven. Kommunen varsler at boligen må tilbakeføres til lovlig bruk og at tiltakene enten må fjernes eller omsøkes og godkjennes. Dersom dette ikke følges opp, kan det fattes vedtak om tvangsmulkt inntil forholdene er rettet. Kjøper må være kjent med at disse forholdene kan få konsekvenser for videre bruk, utleie og verdi på eiendommen.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  
Ut fra dagens forskrifter vil ikke lyd og brannkrav ut fra synlige overflater være tilstede. Det er ikke fremlagt prosjekteringer for brann og ukjent om det er utført tiltak i bakenforliggende konstruksjoner.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

Manglende lysforhold og rømningsvei fra soverom loftsetasje. Lavere tak høyde i underetasje.

### **Byggemåte og tilstandsrapport**

Engeskjærveien 34:

Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/ vindtetting/taping. Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner. Veranda/ terrasse/balkong oppført i tre. Utvendig taktekking med sementtakstein. Bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Se for øvrig tilstandsrapporten i sin helhet.

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jens Christian Edvardsen den 12.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Bolig som innehar 3 selvstendige boenheter. Fremlagt bygningstegninger men ikke seksjonert og ut fra matrikkel er det enebolig med sokkelleilighet. Det foreligger en pågående tilsynssak fra kommunen vedrørende eiendommen. Det gjøres oppmerksom på ikke godkjente leiligheter kan utløse ombygning til nyeste forskrifter, anbefales videre undersøkelser hos kommune. Det er ikke gjort vurderinger av brann/lyd skille da dette innebærer inngrep i konstruksjoner, brann/ lyd prosjektering er ikke fremlagt undertegnede. Det er synlig manglende branntetting i 1. etasje i himling. Det er ikke anlagt fuktsikring/isolering av utvendig grunnmur, ble registrert høyere fuktverdier i bod underetasje. Utforet vegger i rom under terreng som byggt teknisk vurderes å være en risikokonstruksjon der videre undersøkelser anbefales. Liggende kledning som er anlagt utenpå eldre kledning som vurderes som en risikokonstruksjon, kledning står nede i terreng stedvis der fuktbelastning er tilstede. Våtrom i bygningen har mangler, se de enkelte punkter Takkonstruksjon er tilgjengelig delvis, synlig isolert direkte mot underbord. Synlig svertesopp/ kondenseringsmerker og fuktmerker rundt pipe. Råteskader i gesims i bakkant av bygning. Bygningen fremstår med større behov for oppgraderinger og renovering pga. bruk som uteiebolig og manglende vedlikehold. Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet. Se for øvrig punkter nedenfor.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Taktekking, TG3

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist råteskader.
- Råteskader i gesims i bakkant som tyder på lekkasjer, ukjent for undertegnede om dette er en eldre skade eller pågående. Videre undersøkelser med sikkerhetsutstyr anbefales. Takkonstruksjon punkt med synlig fuktmerker, isolert direkte mot undertak som er en risikokonstruksjon må sees i sammenheng

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag, TG3

Renner og nedløp av type plastbelagt metallrenner i forkant Eldre plastrenner i bakkant. Befaring er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon, TG2

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Befaring er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Ukjent tilstand på bakenforliggende konstruksjon for undertegnede, inngrep i konstruksjoner er ikke utført. Byggteknisk anbefales å ta av eldre kledning før nyere kledning settes på slik at eventuelle råteskader/skader kan skiftes/oppdages. Kledning står stedvis nede i terreng der fuktopptak vil være tilstede, terrasser/trapper er satt direkte mot kledning som ikke anbefales pga. risiko for fuktskader. Det er ikke gjort vurderinger av kuldebroer. Eldre kledning som ikke er tatt av før montering av ny antas fra byggeår uten

lufting Pga. byggteknisk utførelse på utforet vegger, risiko, eldre kledning med manglende lufting anbefales utbyttinger med anleggelse av lufting og museband må vurderes individuelt som tiltak.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft, TG3

Saltak med sperrekonstruksjon. Begrenset besiktelse fra luker.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har skjelheter.
- Ved visuell undersøkelse ble det registrert isolering direkte mot underbord som har diffusjonstett anlagt papp over som underlagstekking. Synlig svertesopp stedvis med fuktmerker. Utførelse med isolering direkte mot underbord er en risikokonstruksjon byggteknisk der erfaringsmessig kondenseringskader oppstår. Anbefales anlagt diffusjonstett plast i himling samt lufting ut mot undertak.

Tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Vinduer, TG2

Vinduer er vurdert ved stikkprøvekontroller. Ikke alle vinduer er kontrollert eller åpnet, og skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten at dette er avdekket ved befaringen. Tilstanden er basert på de kontrollerte enhetene og kan ikke uten videre overføres til samtlige vinduer i boligen Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører, TG2

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbled og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2  
Veranda/terrasse/balkong oppført i tre. Det er utført enkel visuell undersøkelse med tilfeldig stikktagninger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

#### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

#### Utvendige trapper, TG3

##### Tretrapper.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

#### Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Innvendig

##### Overflater, TG2

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater. Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater. Hele bygningen var utleid på befaringstidspunktet og begrenset besiktelse pga. mye lagrede gjenstander.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.
  - Større slitasje som relateres til bruk.
- Fuktproblematikk underetasje der tiltak med overflater må påregnes utbedret.

#### Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Undersøkelsen er gjennomført som en stikkprøvebasert visuell kontroll med enkel nivellering på tilfeldig valgte steder. Metoden innebærer at ikke alle rom, flater eller konstruksjoner er undersøkt, og

skjulte konstruksjoner er ikke åpnet. Vurderingen gjelder kun forhold som var tilgjengelige og synlige på befaringstidspunktet. Det kan derfor forekomme avvik, feil eller skader som ikke lar seg avdekke gjennom denne typen undersøkelse. T

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
  - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### Radon, TG2

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

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Tiltak

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

#### Pipe og ildsted, TG3

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

#### Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Rom Under Terreng, TG3

Rom under terreng med utforet vegger. Utvendig

grunnmur er ikke utvendig isolert og konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Hulltagning er ikke utført pga. type oppdrag (tvangssalg) og undertegnede har ikke anledning til å utføre inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Eier har ikke akseptert hulltaking i innforet trevegg i underetg/kjeller.

Tiltak

- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.
  - Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
  - Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanddamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning. Fukt i tilfarergolv kommer vanligvis nedenfra. Fukten kan føre til at tilfarerne mugner eller råtner mot betonggolvet, at golvbord eller parkett sveller og krummer seg og at vinyl og linoleum blærer. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen. Svært mange fuktproblemer i kjelleryttervegger kan avhjelpest ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.
- Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendige dører, TG2

Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom

Underetasje > Bad

Generell, TG3

Bad/vaskerom, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ved visuell undersøkelse av sluk ble det ikke registrert slukmembran til klemring, ukjent om dette er anlagt da dette innebærer inngrep med avtagning av klemring Fliser i dusjnise med synlig sprekker i fuge som tyder på bakenforliggende bevegelse/skade. Ved nivellering ble det ikke registrert fallforhold mot sluk som tilsier god avrenning. Ikke anlagt hjelpsluk utenfor dusjnise og eventuell lekkasjevann er ikke håndtert.

Mekanisk ventilasjon virket ikke på befaringsdagen, synlig svertesopp i dusjnise på fuger som tyder på lite bruk av ventilasjon.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Underetasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Hulltagning er ikke utført pga. type oppdrag (tvangssalg) og undertegnede har ikke anledning til å utføre inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Løse fliser og fuger kan tyde på bakenforliggende skader der videre undersøkelser og renovering er påregnelig.

1. etasje > Bad/vaskerom

Generell, TG3

Bad/vaskerom, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt. Det var lagret mye gjenstander i rommet og begrenset besiktelse for undertegnede.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Hjelpesluk er anlagt utenfor dusjnise. Sluk med slukmembran som virker noe løs, klemring må eventuelt løsnes for videre undersøkelser og utbedring. Ved nivellering ble det ikke registrert fallforhold lokalt i dusjnise eller utenfor dusjnise som tilsier rask avrenning mot sluk. Sprekk i fuger og flis i dusjnise som tyder på sviktende underlag. Fuktskader på skap under vask og på ende benkplate samt i skjøt. Mekanisk ventilasjon var ikke fungerende på befaringsdagen, ikke anlagt luftesplate på dør.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1. etasje > Bad/vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Hulltagning er ikke utført pga. type oppdrag (tvangssalg) og undertegnede har ikke anledning til å utføre inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader
- Løse fliser og fuger kan tyde på bakenforliggende skader der videre undersøkelser og renovering er påregnelig.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Loftsetasje > Bad/vaskerom

Generell, TG3

Bad med fliser på gulv og vegger. Utstyr: vask med innredning, mekanisk ventilasjon, opplegg for vaskemaskin, dusjnise, toalett Ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
- Hjelpesluk er anlagt utenfor dusjnise. Ved undersøkelse av sluk i dusjnise er ikke klemring skrudd med skruer og er løs, ikke synlig slukmembran. Fare for lekkasjer ved mangler i i sluk i dusjsone. Hjelpesluk med synlig slukmembran, type membran er ukjent og ikke synlig smurt med smørembran. Sprekker i fuger i dusjnise som tyder på bakenforliggende skader. større område midt på gulv med løse fliser. Ved nivellering ble det ikke registrert fallforhold som tilsier rask avrenning mot sluk. Mekanisk ventilasjon av bad, ikke luftespalte på dør.  
Tiltak  
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.  
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Loftsetasje > Bad/vaskerom  
Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2  
Hulltagning er ikke utført pga. type oppdrag (tvangssalg) og undertegnede har ikke anledning til å utføre inngrep.  
Vurdering av avvik:  
- Det er registrert symptom på fuktskader  
Tiltak  
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.  
- Løse fliser og fuger kan tyde på bakenforliggende skader der videre undersøkelser og renovering er påregnelig.

Kjøkken  
Underetasje > Kjøkken  
Overflater og innredning, TG2  
Kjøkken med fliser på gulv, panel plater på vegg.  
Utstyr: vask, ovn, mekanisk ventilasjon.  
Vurdering av avvik:  
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjeegrad.  
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.  
- Rør i rør under vask uten tetningsmansjetter. Enkelte skader/slitasje på innredning etter bruk Etter visuell undersøkelse på utsatte steder ble det ikke registrert skader som tilsier høyere fuktverdier. Mekanisk ventilasjon var defekt på befaringdagen.  
Tiltak  
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1. etasje > Kjøkken  
Overflater og innredning, TG2  
Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.  
Utstyr: kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin.  
Vurdering av avvik:  
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjeegrad.  
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.  
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjeegrad (utover normal slitasjeegrad ut ifra alder).  
- Kjøkkengulv buler og gulv må påregnes utbyttet.  
Tiltak  
- Påviste skader må utbedres.  
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Loftsetasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2  
Vurdering av avvik:  
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjeegrad.  
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjeegrad (utover normal slitasjeegrad ut ifra alder).  
Tiltak  
- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Tekniske installasjoner  
Vannledninger, TG2  
Røranlegg til vann av kobber Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget  
Vurdering av avvik:  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
- Anbefales montering av vannstoppfunksjon (watergard) og belegg/membran der varmtvannsbereder er anlagt, ved eventuell lekkasje vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom. Manglende vannskap i 1. etasje og tetningsmansjetter  
Tiltak  
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.  
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør, TG2  
Avløpsrør av plast som er synlig. Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringdagen.  
Vurdering av avvik:  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Tiltak  
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmtvannstank, TG2  
Varmtvannstanker til hver etasje i 1. etasje.  
Vurdering av avvik:  
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år  
Tiltak  
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg, TG3  
Sikringsskap med automatsikringer. Tvangssalg og spørsmål til eier er derfor ikke fylt ut og begrenset informasjon. Ukjent når installasjoner er utført da det ikke er fremlagt dokumentasjon på anlegget.  
21. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport

(dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Kommentar:

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

Kommentar:

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

16. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Kommentar: Anbefales gjennomgang av det elektriske anlegget, synlig mangler i det ene skapet med tettinger. Videre er det ikke fremlagt dokumentasjon og kan være avvik som ikke er synlige der videre vurderinger innebærer inngrep i div. elektriske komponenter for tilstandsvurderinger.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold, TG3

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

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

Ja

Kommentar:

18. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

Kommentar:

19. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Kommentar:

20. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering, TG3

Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand. Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring. Synlig fuktproblematikk i underetasje mot tilbakefylt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Tiltak

- Drenering må skiftes.

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

### Grunnmur og fundamenter, TG2

Grunnmur som er synlig av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Visuell observasjon av grunnmur viser noen vertikale riss men ikke synlige setnings sprekker på befaringsdagen. Hele grunnmur er ikke synlig da det er under terreng og manglende tilkomst, ukjent tilstand på grunnmur som ikke er synlig der videre undersøkelser innebærer inngrep.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### Forstøtningsmurer, TG2

Forstøtningsmurer i betong, stedvis forblendet med stein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### Terrengforhold, TG3

Tildekket terreng med trapper, terrasser. Synlig hellende terreng mot bygningen, rom under terreng med fuktproblematikk må sees i sammenheng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tiltak

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

Kostnadsestimert : 50 000 - 100 000

### Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygnings sakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### Engekjørveien 34B:

Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping. Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner. Veranda/terrasse/balkong oppført i tre.

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Saltak med sperrekonstruksjon. Se for øvrig tilstandsrapporten i sin helhet.

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jens Christian Edvardsen den 12.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

### Bygningssakskyndigs konklusjon:

Bolig med sokkel leilighet som ikke er godkjent hos bygningsmyndigheter ifølge matrikkelen. Det foreligger en pågående tilsynssak fra kommunen vedrørende eiendommen. Det gjøres oppmerksom på ikke godkjente leiligheter kan utløse ombygning til nyeste forskrifter, anbefales videre undersøkelser hos kommune. Det er ikke gjort vurderinger av brann/lyd skille da dette innebærer inngrep i konstruksjoner, brann/lyd prosjektering er ikke fremlagt undertegnede. Bygningen er utført med betongsåle med lettklinker antas satt på såle med utkraging, utførelse ukjent videre inn i konstruksjon.

Risikokonstruksjon der kondensering, fuktgjennomgang, kuldebroer kan være skader som oppstår. Det er synlig fuktopptak i bakkant av bygningen uten fuktsikring/isolering. Det er synlig setningskader ved visuell undersøkelse av bod i bakkant av bolig der betonggulv har sprekke, ved nivellering i etasjeskille ble det registrert skjevheter. Fjellsikring anbefales utført der synlig stein/jord har rast ned i bakkant. Fuktskader på gulver i kjøkken/stue 2. etasje.. Våtrom i boligen har mangler, se de enkelte punkter. Utluftet kledning med manglende klemlist gips på svill der kuldebroer kan oppstå, synlig skjevheter med utbulning på kledning i bakkant på gavl vegg. Manglende lufting i gesims, undertak med sutaksplater uten sutaksbeslag der ukjent utførelse og risiko anbefales videre undersøkelser. Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Taktekking, TG2

Utvendig taktekking med sementtakstein. Siden taket

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Vindskier og gesimser vurderes som kledning.
- Referansenivå byggeår, lite lufting med sløyfer under sementtakstein med hensyn til dagens krav.

Tiltak

- Tiltak:
- Ved eventuell omlegging anbefales tiltak med diffusjonsåpent undertak slik at manglende lufting blir ivaretatt.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner og nedløp av type plast, visuell besiktelse fra bakkenivå Fallforhold i renner er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon, TG2

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Befaring er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Synlig utbulning på gavnl vegg mot fjell, ukjent årsak der videre undersøkelser innebærer inngrep i konstruksjon for vurderinger. Vindtetting med gips og synlig lufting vertikalt anlagt. Manglende horisontal klemlist mot svill der konsekvenser kan være kuldebroer oppstår.

Tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Videre undersøkelser og noe reparasjoner.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltak med sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er ikke tilgang til takkonstruksjon er ikke undersøkt. Ved visuell undersøkelse er det ikke anlagt

lufting ute i gesimser og ukjent hvordan dette er utført. Ved manglende lufting mellom sutaksplater uten sutaksbeslag vil det være fare for kondensering skader i underliggende konstruksjoner. Tilstandsgrad 2 settes pga. ikke tilgang, ukjent oppbygning uten lufting, manglende sutaksbeslag. Ved videre undersøkelser innebærer dette inngrep i konstruksjon som ikke er en del av mandatet i en undersøkelse nivå 1 rapport.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer, TG2

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tiltak

- Vinduer må justeres.

Dører, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkongdør underetasje med manglende beslag i bunn og heng i dør. Inngangsdør med fuktskader i bunn av dør og heng.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2  
Veranda/terrasse/balkong oppført i tre. Det er utført enkel visuell undersøkelse med tilfeldig stikktagninger.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
  - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Tiltak
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
  - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper, TG3

Tretrapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater, TG2

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater. Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og

eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Fuktskader på gulver kjøkken 2. etasje.

Fuktproblematikk i underetasje som relateres til kapillær oppsug i betongsåle utvendig, manglende isolering av utvendig grunnmur. Generell slitasje i boligen pga. bruk og utleie er påregnelig, større slitasje er også registrert.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

- Grad av renovering må vurderes individuelt. Videre undersøkelser og utbedring av fuktskader i vegger underetasje anbefales. Utvendig tiltak slik at ikke kapillært oppsug og kondensproblematikk anbefales utført.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Ukjent brann/lyd konstruksjon mellom boenhetene da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Prosjektering dokumenter er ikke fremlagt for undertegnede Boligen var møblert og alle flater er ikke undersøkt. Det ble registrert planavvik på 2-2,5 cm som vurderes utover normale skjevheter. Det ble registrert sprekker betongsåle

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Innvendige trapper, TG2

Tretrapp. Utført enkel visuell undersøkelse av rekkverkshøyde, lysåpninger og gange i trappetrinn for stabilitet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører, TG2

Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Våtrom

1. etasje (leilighet) > Bad/vaskerom

Generell, TG3

Bad/vaskerom i underetasje med fliser på gulv og plater/strie på vegg Utstyr: dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, vask, toalett Bad/vaskerom ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt. Utstyr: vask med innredning, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin. "Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret. Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet: Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Manglende våtsoner på vegger. Lekkasje fra toalett. Strien på veggen er bulkete mange plasser, fuktopptak i bakkant utvendig på lettklinker ble registrert.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

## 1. etasje (leilighet) > Bad/vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Fuktproblematikk er allerede registrert i tilstøtende bod, lekkasje på bad.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Det er avvik:

- Lekkasje i rommet samt fukt i bod tilstøtende som relateres til kapillært oppsug fra grunn registrert Tiltak

- Tiltak:

- Ved renovering av bad må drenering/fuktsikring utvendig utføres slik at bakenforliggende konstruksjoner kan tørkes ut.

## 2. etasje > Bad/vaskerom

Generell, TG3

Bad med fliser på gulv og plater på vegg med strie.

Utstyr: vask med innredning, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, toalett "Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Rommet må påregnes renoverert. Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet: Bygningssdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Sprekker i fliser og fuger som tyder på bevegelser i underliggende konstruksjon. Vannskap på bad uten drenshull. Det er ikke anlagt våtsoner på vegger. Mekanisk ventilasjon er anlagt men var defekt på befaringsdagen. Ved nivellering ble det ikke registrert fallforhold som tilsier rask avrenning mot sluk.

Skillevegg mellom bad/kjøkken er løs, synlig skader på kjøkken side som tyder på bakenforliggende råteskader, synlig fuktskader på parkett gulv videre i stue der lekkasje fra kjøkken kan være årsak. Ukjent om det er anlagt membraner under fliser for undertegnede. Pga. Skader på skillevegg anbefales videre undersøkelser med demontering av plater for videre undersøkelser av bakenforliggende konstruksjon. Risiko for skader på membraner og konstruksjoner i bakenforliggende konstruksjon

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

## 2. etasje > Bad/vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Synlig fuktskader i tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kjøkken

1. etasje (leilighet) > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.

Utstyr: kjøleskap, komfyr

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

- Kjøkken fremstår med større slitasjer, manglende dør. Renovering eller utbygging i sin helhet må vurderes individuelt.

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

2. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG3

Kjøkken med fliser på gulv og plater på vegg med strie Utstyr: hvitt kjøkken med speildører, mekanisk ventilasjon, opplegg for oppvaskmaskin, vask, kjøleskap, ovn

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

2. etasje > Kjøkken

Avtrekk, TG3

Ventilatoren var ikke fungerende.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Røranlegg til vann av kobber Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Avløpsrør, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

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

#### Varmtvannstank, TG2

Varmtvannsberedere på 116 liter

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Varmtvannsbereder på 116 liter under kjøkkenskap

Anbefales montering av vannstoppfunksjon

(watergard) og belegg/membran der

varmtvannsbereder er anlagt pga. manglende sluk, ved eventuell lekkasje vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom.

Tiltak

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

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

#### Elektrisk anlegg, TG3

Sikringsskap med automatsikringer. Tvangssalg og spørsmål til eier er derfor ikke fylt ut.

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

Nei

Kommentar:

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

Kommentar:

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

16. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Kommentar: Anlegg uten dokumentasjon der gjennomgang for tilstand med utvidet el-kontroll anbefales på generelt grunnlag Jordingskabel er nesten av og ikke beskyttet. Videre løse ledninger uten endetilkobling henger løst.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Branntekniske forhold, TG3

Mangler på røykvarslere.

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

Nei

Kommentar:

18. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

20. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Tomteforhold

Drenering, TG2

Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult

under bakkenivå ukjent tilstand. Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Det ble registrert fuktopptak i lettklinker blokker ved utvendig besiktelse. Målt høyere fuktverdier i rom ut mot fjellvegg. Pga. manglende fjellsikring har fjell, løsmasser rast ned og fuktopptak i grunnmur er tilstede. Ukjent hvordan oppbygning av betong såle er utført med isolering og kapillær brytende sjikt.

Tiltak

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

Grunnmur og fundamenter, TG2

Grunnmur av lettklinker blokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Lettklinker blokker satt oppå såle der trykket fra grunnmur kan være årsak til knekt såle i bod, videre undersøkelser anbefales som innebærer inngrep i konstruksjoner. Det ble ikke registrert vesentlige sprekker i grunnmur. Stein har rast fra fjell og synlig skader på grunnmur. Det anbefales reparasjoner med understøtting pga. trykket fra grunnmur. Det gjøres oppmerksom på grunnmur utførelse i overgang såle/ grunnmur der risiko for vann gjennomtreng, kuldebroer er en risiko.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak med oppstøtting i grunn, isolering av grunnmur anbefales.

Terrengforhold, TG3

Variierende grad av fallforhold både mot og vekk fra grunnmur. Terrengforhold rundt bygningen vil normalt utbedres ved drenering av boligens grunnmur og såle. Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Pga. manglende fjellsikring har fjell, løsmasser rast ned og fuktopptak i grunnmur er tilstede.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Tiltak med fjellsikring må utføres i samråd med fagpersonell. Terrenget rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra

bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50. Kostnadsestimat : Over 300 000

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Det er ingen krav til egenerklæring ved tvangssalg.

**Innbo og løsøre**

Det er ingen krav til løsøre og tilbehør ved tvangssalg.

## TOMT OG OMRÅDE

**Beliggenhet**

Denne eiendommen ligger meget sentralt og like inn fra Engekjærveien. Kort vei til Arendal sentrum og togstasjonen med bilfri snarvei ned Hansebakken. Det er også dagligvarebutikk på Nyli og Birkenlund, samt kort vei til Bunnpris i Barbu. Det er fine turområder med lysløype i nærheten og kort vei til off kommunikasjon.

**Tomt**

1045.6 m<sup>2</sup>, eiet

Eiendommen består av to gnr/bnr. Gnr. 507/ Bnr. 512 utgjør 967,5m<sup>2</sup> og Gnr. 507/ Bnr. 2297 utgjør 78,10m<sup>2</sup>.

**Adkomst**

Fra Arendal sentrum, følger man Vestregate, tar første vei til Høyre ved Tinghuset og inn i tunellen som kommer ut i Barbu, ved togstasjonen. Ta 2 vei ut av rundkjøringen og deretter første vei ut av neste rundkjøring og opp Engekjærdalen. Like etter Baptistkirken ligger et stort leilighetsbygg på høyre side. Velkommen

**Parkering**

Det er en garasje som inngår i denne handelen.

Innkjøringen til eiendommen og plasseringen av garasjen er ikke anlagt som det ble godkjent. Det må kunne påregnes at dette må endres for kjøpers regning og risiko

#### **Skolekrets**

Kort vei både til Moltemyr og Birkenlund skole.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Det er vedovn i flere av enhetene ellers elektrisk oppvarming.

### **Energi- og oppvarmingskarakter**

Ikke angitt - unknown

Det er ingen krav til energiattest ved tvangssalg.

## **ØKONOMI**

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 271 347 pr 2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 831 117 pr 2022

### **Kommunale avgifter**

Kr 55 352 pr 2025

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

### **Eiendomsskatt**

Kr 11 043 pr 2025

### **Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## **OFFENTLIGE OPPLYSNINGER**

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for boligen eller garasjen. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse.

#### **Engeskjærveien 34:**

Det foreligger ikke godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er lagt opp til 3 selvstendige leiligheter der bygningstegninger er fremlagt, men ikke seksjonert. Det fremkommer av matrikkelrapport at boligen er enebolig med sokkelleilighet og ene er ikke godkjent bolig. Hva dette innebærer må undersøkes videre hos kommunale myndigheter. Ulovligheter kan resultere i ombygging til nyeste forskrifter som vil omfatte større arbeider, videre undersøkelser hos kommunale myndigheter anbefales.

#### **Engeskjærveien 34B:**

Det foreligger ikke godkjente tegninger i kommunens arkiv. Bygningstegninger fra 2016 er fremlagt. Det er

innredet i dag sokkel leilighet og en leilighet over 2 etasjer. Det fremkommer av matrikkelrapport at bygget betegnes som enebolig med sokkelleilighet, men ikke godkjent som bolig for varig opphold. Hva dette innebærer må undersøkes videre hos kommunale myndigheter. Ulovligheter kan resultere i ombygging til nyeste forskrifter som vil omfatte større arbeider, videre undersøkelser hos kommunale myndigheter anbefales.

Ved videre undersøkelser hos kommunen er det opplyst at det har vært utført ulovlighetsoppfølging på denne eiendommen/leilighetene og det er forsøkt å få godkjent disse. Søknaden ble avslått av flere grunner (dokumenter er vedlagt dette prospektet) av uviss grunn er saken ikke fulgt videre opp med sanksjoner etter plan- og bygningsloven. Det må etter dette legges til grunn at leiligheter mangler nødvendig godkjenning etter plan- og bygningsloven.

### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det er ikke installert vannmåler i boligen.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

Det foreligger planer under arbeid.

Waglesgårdveien 11 - Arendal kommune. Planid: 42032023-10. Formålet med planforslaget er å legge til rette for et bofellesskap med inntil 10 enheter, og konsentrert boligbebyggelse med inntil 40 boenheter.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4203/507/512:

15.04.2003 - Dokumentnr: 2642 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:2297

30.06.2015 - Dokumentnr: 591390 - Leieavtale  
Leietid: 10 år

Fra dato: 01/08-2015

Leie: NOK 35 000 pr. mnd

Rettighetshaver: Arendal Kommune

Org.nr: 940 493 021

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2002 - Dokumentnr: 10590 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2002 - Dokumentnr: 10590 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1638927 - Omnummerering  
ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0906 Gnr:507 Bnr:2297

11.03.1938 - Dokumentnr: 244 - Bestemmelse om  
vannledn.

19.02.1953 - Dokumentnr: 425 - Bestemmelse om veg

15.04.2003 - Dokumentnr: 2642 - Best. om  
adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:2297

30.06.2015 - Dokumentnr: 591390 - Leieavtale  
Leietid: 10 år  
Fra dato: 01/08-2015  
Leie: NOK 35 000 pr. mnd  
Rettighetshaver: Arendal Kommune  
Org.nr: 940 493 021  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1933 - Dokumentnr: 900129 - Registrering av  
grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4203 Gnr:507 Bnr:137

11.12.2002 - Dokumentnr: 10590 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 848622 - Omnummerering  
ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0906 Gnr:507 Bnr:512

28.08.1963 - Dokumentnr: 2654 - Bestemmelse om  
veg  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:834

4203/507/2297:  
15.04.2003 - Dokumentnr: 2642 - Best. om  
adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:2297

30.06.2015 - Dokumentnr: 591390 - Leieavtale  
Leietid: 10 år  
Fra dato: 01/08-2015  
Leie: NOK 35 000 pr. mnd  
Rettighetshaver: Arendal Kommune  
Org.nr: 940 493 021  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2002 - Dokumentnr: 10590 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2002 - Dokumentnr: 10590 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1638927 - Omnummerering  
ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0906 Gnr:507 Bnr:2297

11.03.1938 - Dokumentnr: 244 - Bestemmelse om  
vannledn.

19.02.1953 - Dokumentnr: 425 - Bestemmelse om veg

15.04.2003 - Dokumentnr: 2642 - Best. om  
adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:2297

30.06.2015 - Dokumentnr: 591390 - Leieavtale  
Leietid: 10 år  
Fra dato: 01/08-2015  
Leie: NOK 35 000 pr. mnd  
Rettighetshaver: Arendal Kommune  
Org.nr: 940 493 021  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1933 - Dokumentnr: 900129 - Registrering av  
grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4203 Gnr:507 Bnr:137

11.12.2002 - Dokumentnr: 10590 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 848622 - Omnummerering  
ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0906 Gnr:507 Bnr:512

28.08.1963 - Dokumentnr: 2654 - Bestemmelse om  
veg  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:834

#### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel, og er godkjent med kun en boenhet. Deler av boligen er i dag innredet som en egen utleiedel, endringen er ikke søkt omsøkt hos Arendal kommune. Rommene i utleiedelen er ikke godkjent til varig opphold. 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.

#### **Kommentar konsesjon**

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

#### **Prisantydning**

Kr 1 950 000

#### **Totalpris**

Kr 1 999 840

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 950 000,00 (Prisantydning)

#### **Omkostninger**

48 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
49 840,00 (Omkostninger totalt)

-----  
1 999 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Overtakelse**

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtagelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper(megler) oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

#### **Boligselgerforsikring**

Eier kan ikke tegne boligselgerforsikring ved tvangssalg.

#### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper kan ikke tegne HELP boligkjøperforsikring ved tvangssalg.

#### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges som et tvangssalg, hvor megler er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangfullbyrdsloven av 26. juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøper har begrenset adgang til å påberope seg mangler, og eiendommen bør derfor befares sammen med en bygningssakkyndig. Det gjøres videre oppmerksom på at det gjelder spesielle

regler for budgivning, overtagelse og utgifter som kan påløpe for kjøper. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten, tjener som kontraktsdokument. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

#### **Budgivning**

Ved tvangssalg gjelder spesielle regler for budgivning, jfr. Tvangfullbyrdsloven § 11-26. Budskjema ligger vedlagt og rådgivning fås hos Sørmeglere.

#### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

#### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside [emnorge.no](http://emnorge.no)

**Meglernes vederlag**

Når det gjelder meglernes vederlag er det regulert ved forskrift ved medhjelper §3-3.

**Selger**

Agder Tingrett

**Oppdragsansvarlig**

Helga Sverdrup Hvass  
Eiendomsmegler MNEF  
helga.hvass@sormegleren.no  
Tlf: 404 08 025

**Ansvarlig megler**

Helga Sverdrup Hvass  
Eiendomsmegler MNEF  
helga.hvass@sormegleren.no  
Tlf: 404 08 025

Eiendomsmegler Norge, Arendal , Vesterveien 1B  
4836 ARENDAL  
Tlf: 370 20 500  
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmeqleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

**Oppdragsnummer**

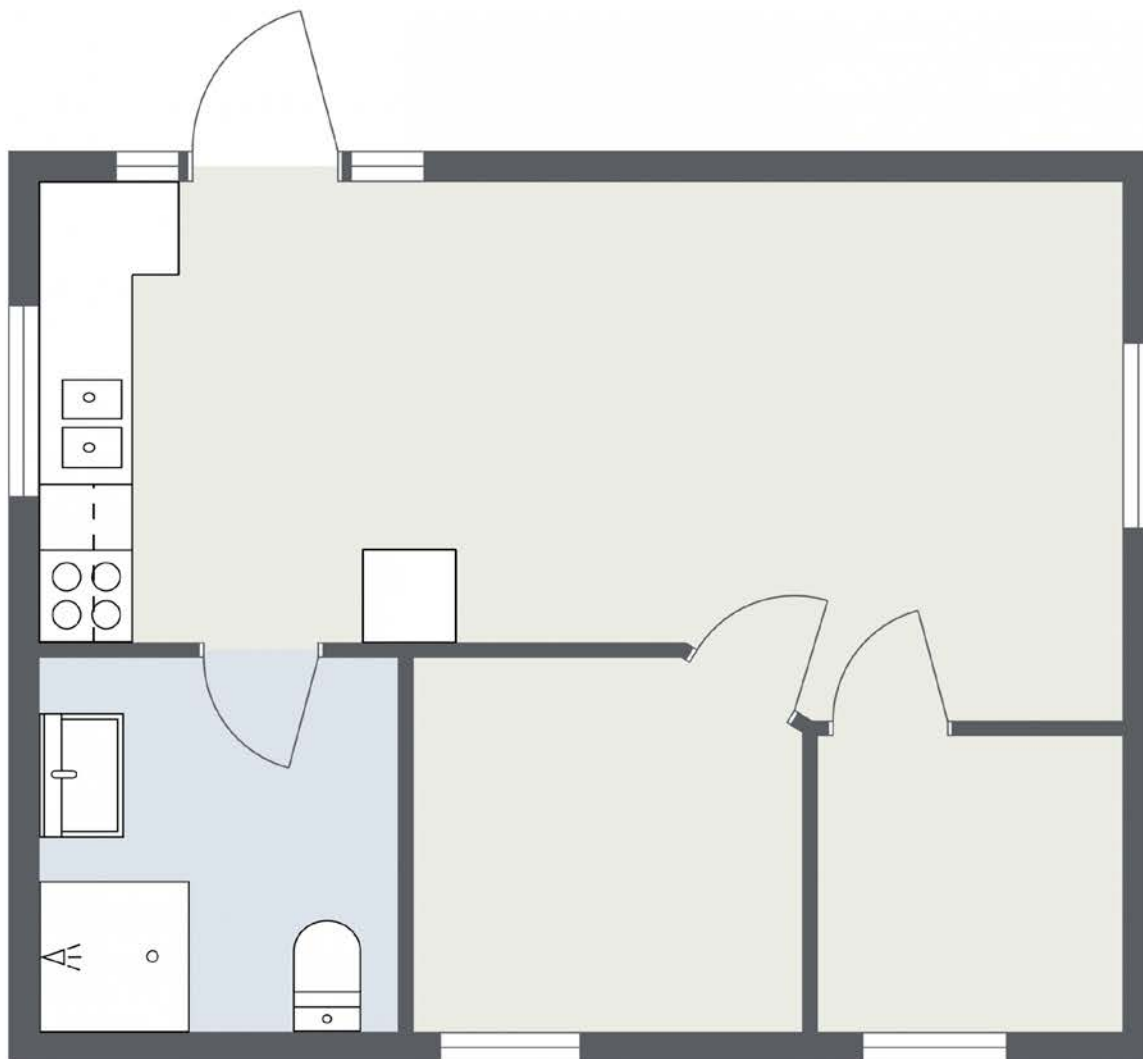
59250383

**Salgsoppgavedato**

12.01.2026

# Plantegning

Engeskjærveien 34 - 1  
1. Etg

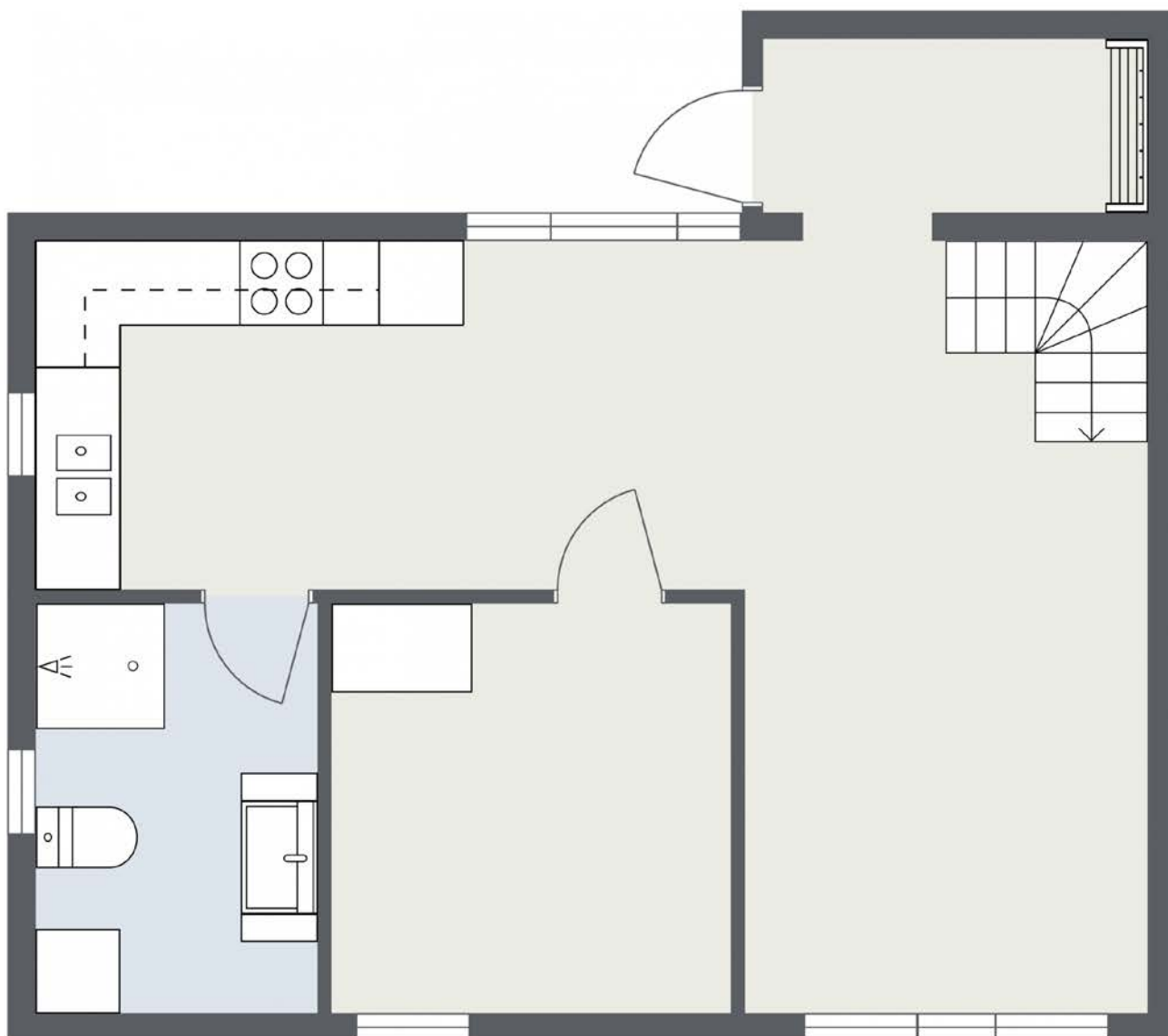


*i*snitt

Plantegning er ment som illustrasjon.  
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.  
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

# Plantegning

Engeskjærveien 34 - 1  
2. Etg

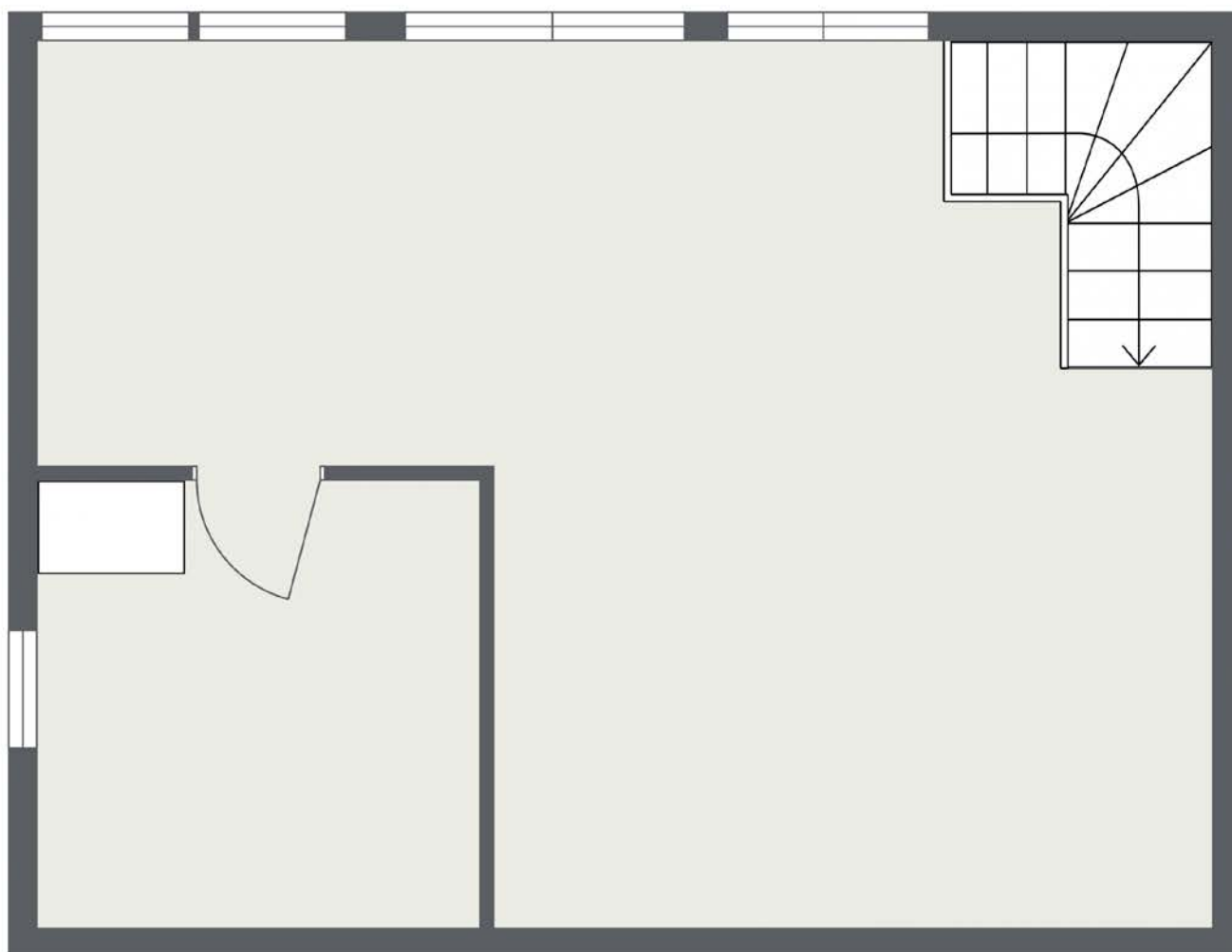


*isnitt*

Plantegning er ment som illustrasjon.  
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.  
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

# Plantegning

Engeskjærveien 34 - 1  
3. Etg

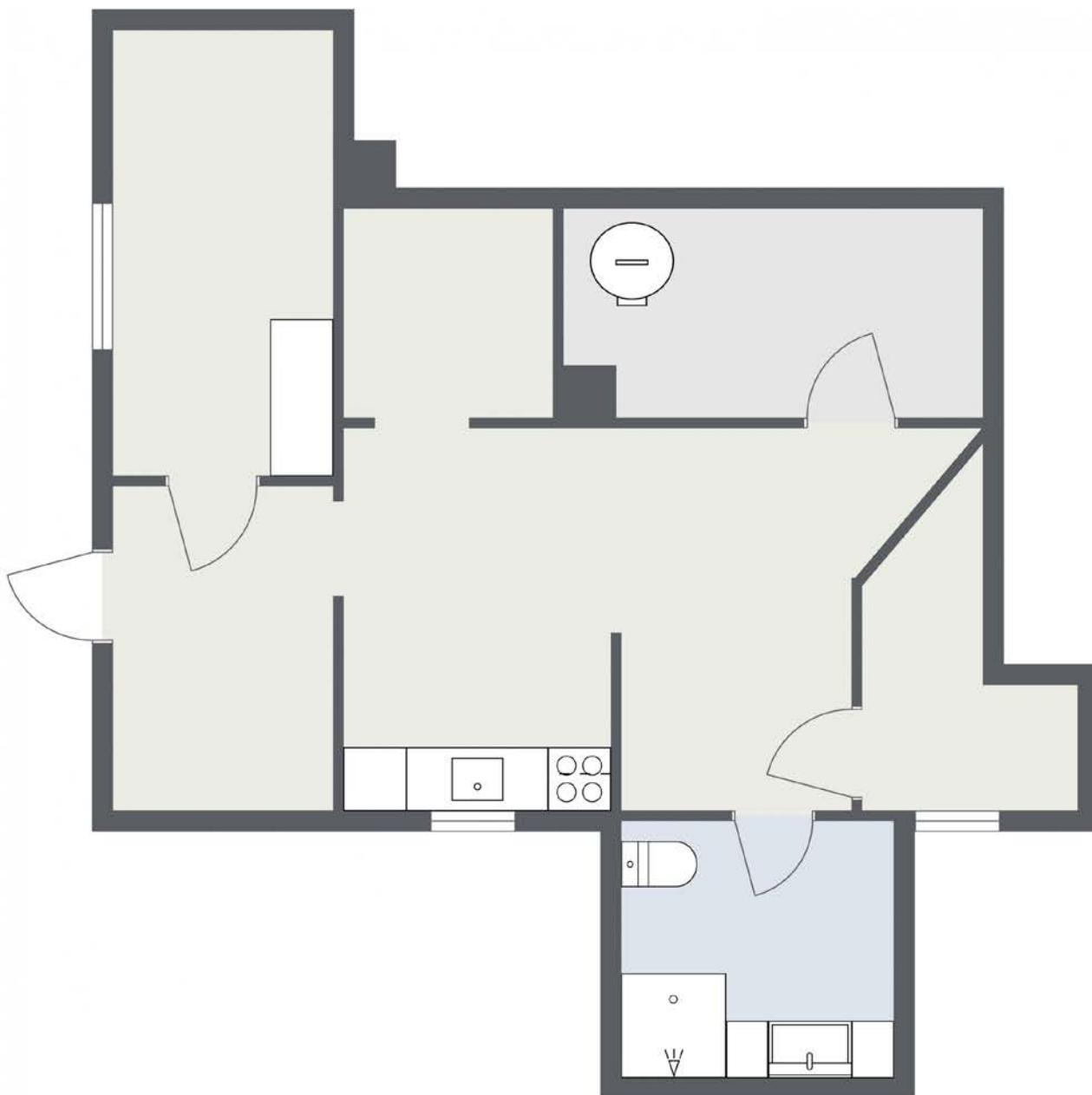


*isnitt*

Plantegning er ment som illustrasjon.  
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.  
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

# Plantegning

## Engeskjærveien 34 - 2 1. Etasje

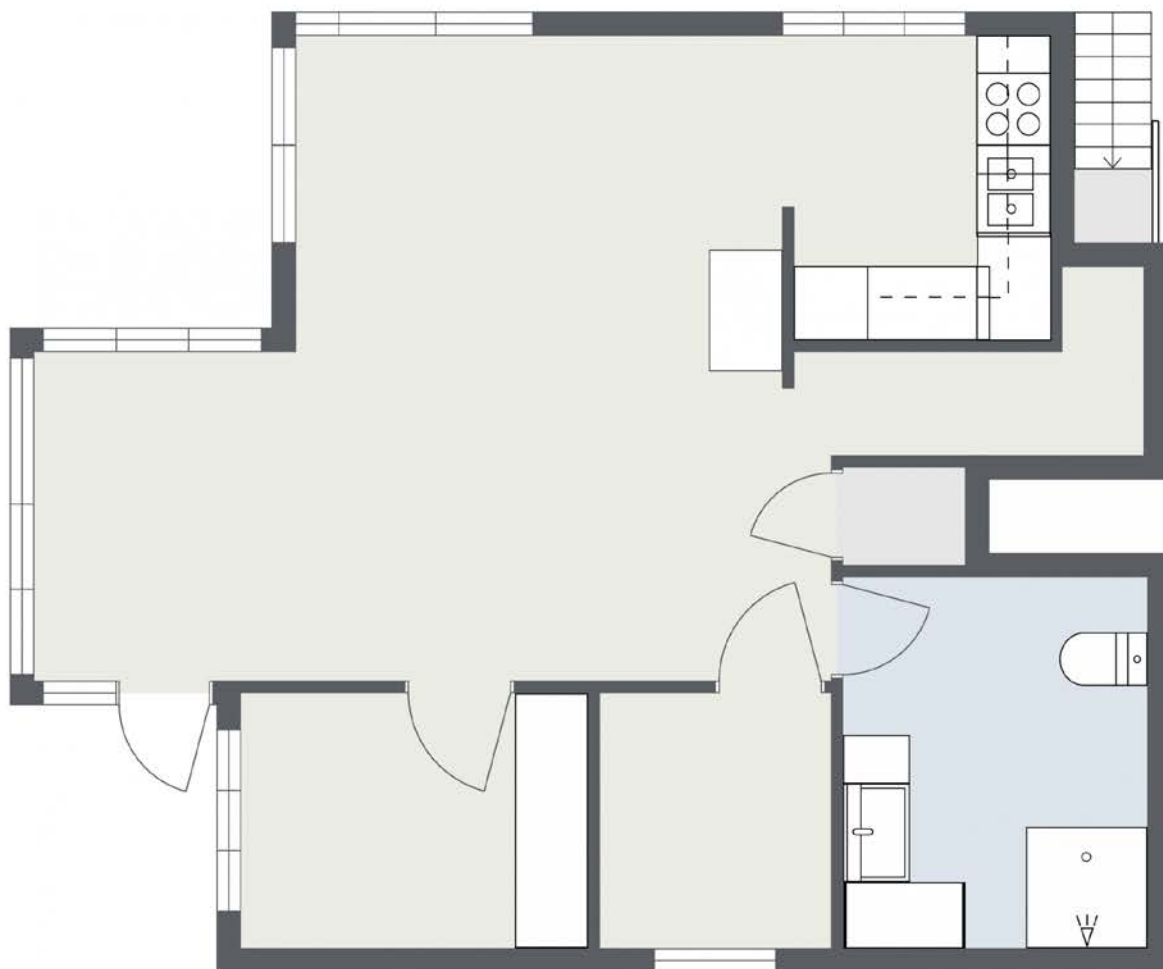


*isnitt*

Plantegning er ment som illustrasjon.  
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.  
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

# Plantegning

## Engeskjærveien 34 - 2 2. Etasje

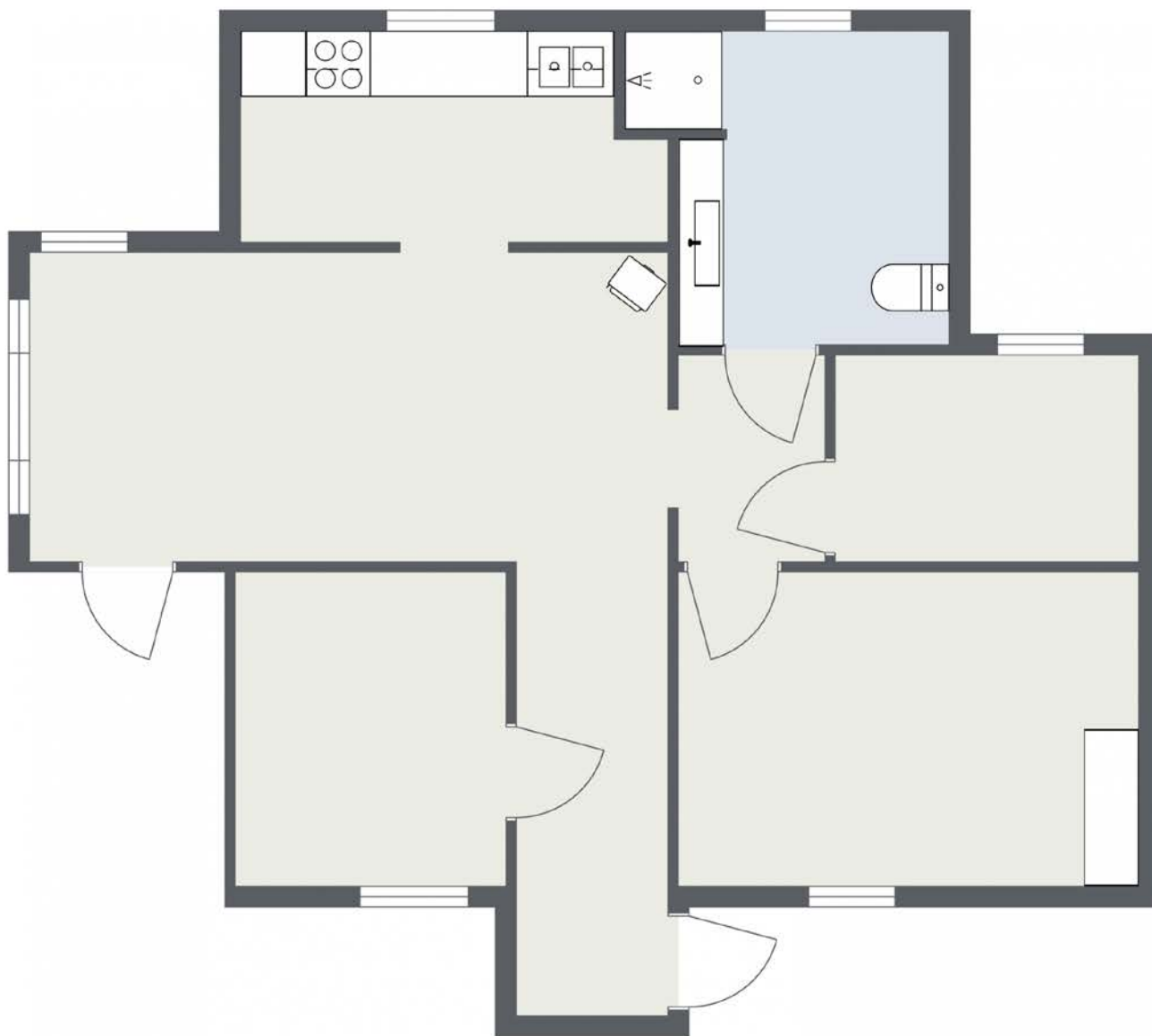


*i*snitt

Plantegning er ment som illustrasjon.  
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.  
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

# Plantegning

## Engeskjærveien 34 - 2 3. Etasje



*isnitt*

Plantegning er ment som illustrasjon.  
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.  
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

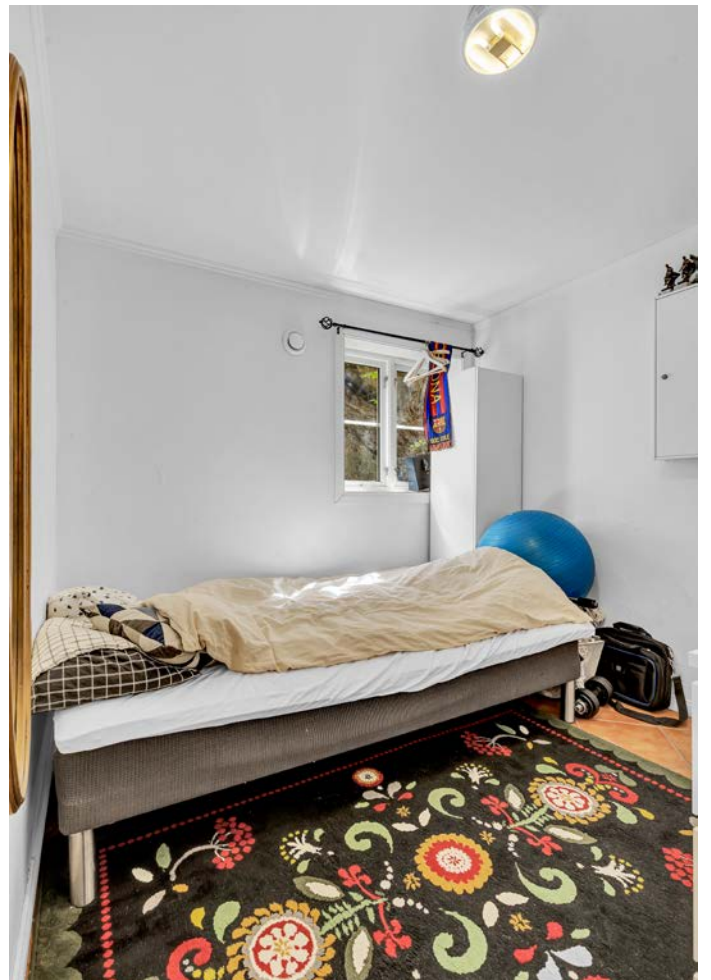












# Engeskjærveien 34

Nabolaget Grasåsen/Waglesgård - vurdert av 40 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



## Offentlig transport

Bratthenget	4 min
Linje 110, N110	0.3 km
Arendal stasjon	13 min
Linje R50	0.9 km
Arendal bussterminal	23 min
Totalt 24 ulike linjer	1.5 km
Arendal Rådhusbrygga kai	27 min
Linje 001	1.8 km
Arendal Tyholmen ferjekai	29 min
Linje 191	1.8 km

## Skoler

Moltemyr skole (1-10 kl.)	17 min
368 elever, 23 klasser	1.2 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.)	21 min
150 elever, 15 klasser	1.4 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.)	28 min
197 elever, 13 klasser	1.8 km
Stinta skole (1-10 kl.)	29 min
553 elever, 32 klasser	1.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	18 min
Arendal videregående skole	28 min
880 elever, 30 klasser	1.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



## Kvalitet på skolene

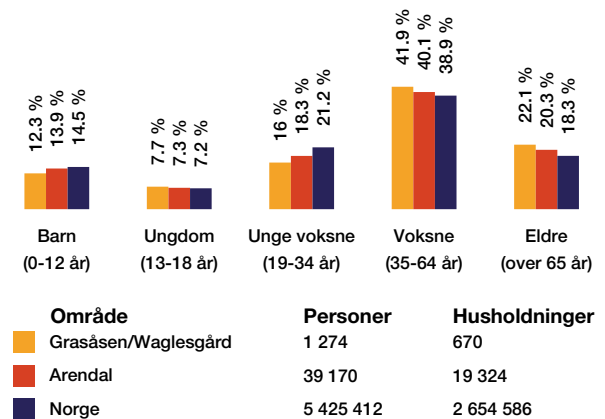
Bra 73/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Nyli barnehage (0-5 år)	16 min
44 barn	1.1 km
Jovannslia Barnehageenhet (1-5 år)	18 min
61 barn	1.3 km
Svalestien barnehage (1-5 år)	22 min
25 barn	1.5 km

## Dagligvare

Kiwi Nyli	10 min
PostNord	0.7 km
Bunnpris Arendal	20 min
PostNord, søndagsåpent	1.4 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeqleren AS, avd. Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler


-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 83/100

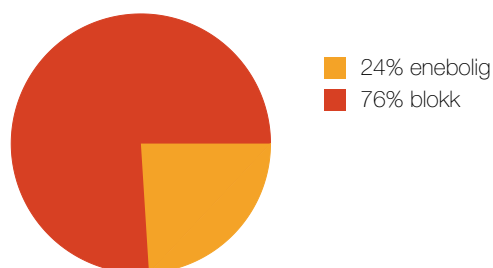
 **Støynivået**  
Lite støynivå 81/100

 **Gateparkering**  
Lett 80/100

## Sport

-  Grasåsen nærmiljøa. balløkke 6 min   
Ballspill 0.4 km
-  Kringkollen aktivitetsområde 7 min   
Ballspill 0.6 km
-  Arendal Sport og Fitnessenter 3 min 
-  Aktiv Trening Arendal 4 min 

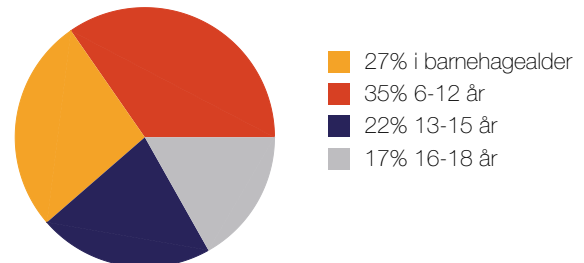
## Boligmasse



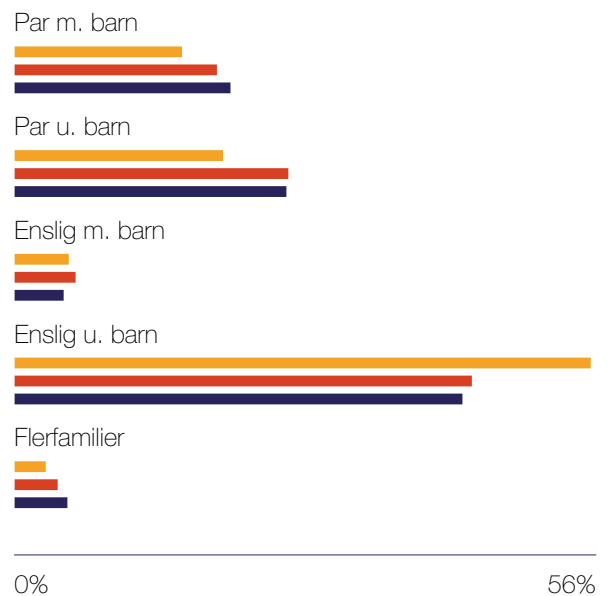
## Varer/Tjenester

-  ALTI Arena 26 min 
-  Boots apotek Arendal 22 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

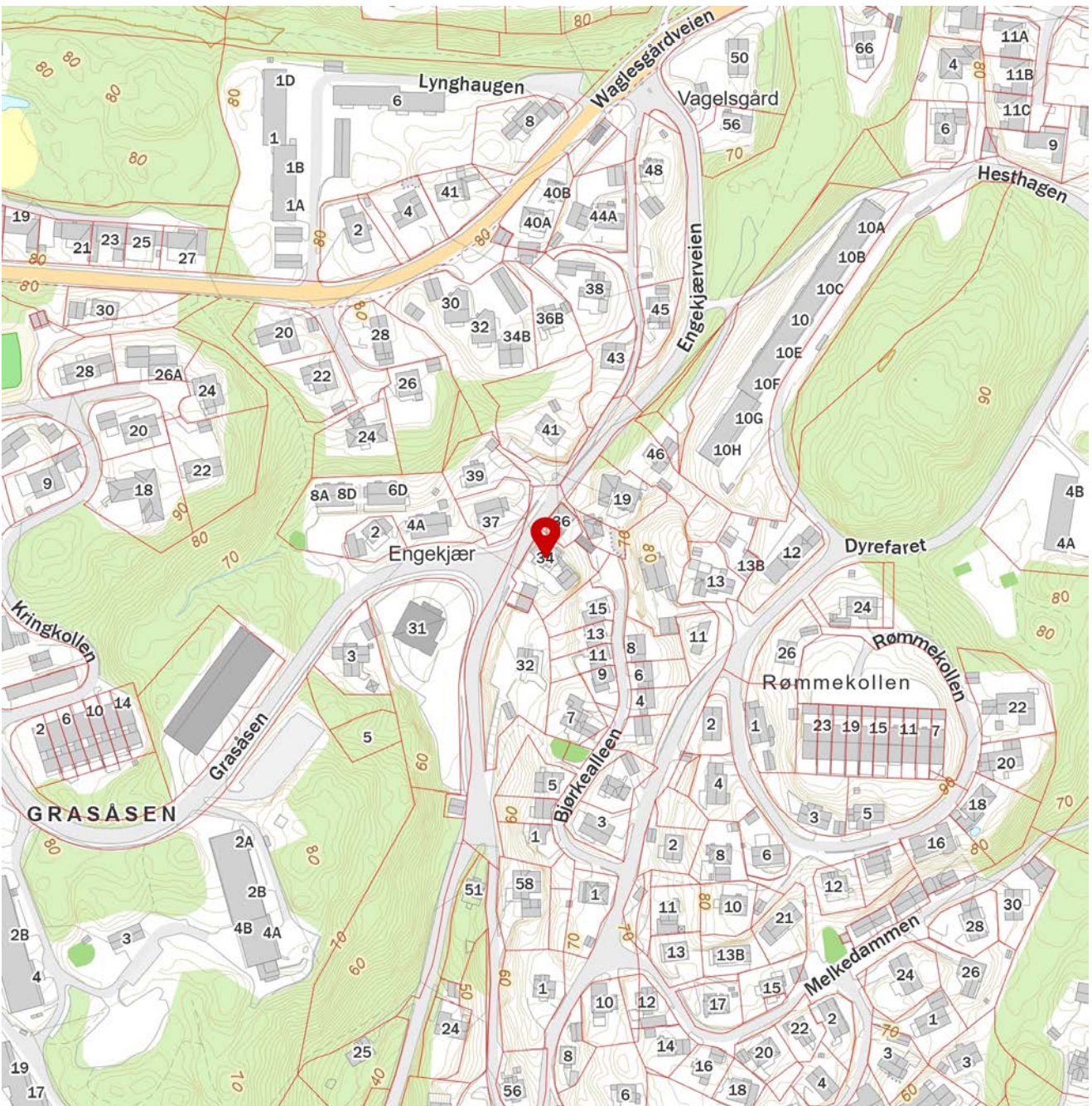
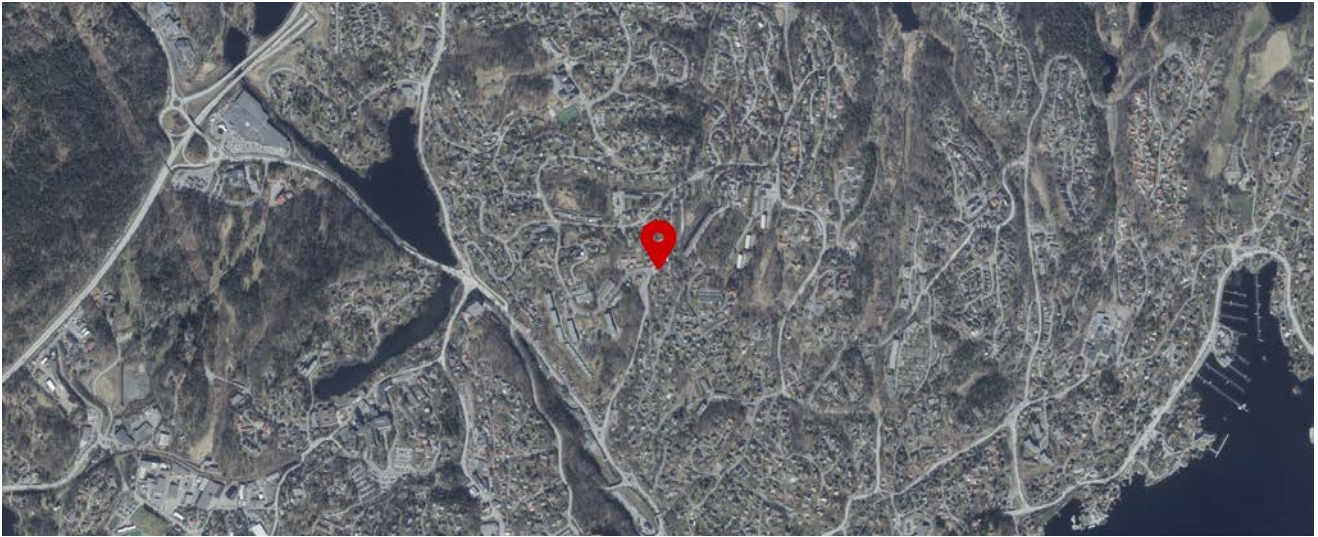


## Familiesammensetning



## Sivilstand


		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren AS, avd. Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Engkjærveien 34 B, 4846 ARENDAL

 ARENDAL kommune

 gnr. 507, bnr. 512

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m<sup>2</sup> BRA-i: 125 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.10.2025

Rapportdato: 10.10.2025

Oppdragsnr.: 20249-1553

Referansenummer: RY1145

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian  
Edvardsen/His  
bygg AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## His Bygg AS

Org.nr 991059059

### Rapportansvarlig

*Jens Christian Edvardsen*

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bolig med sokkel leilighet som ikke er godkjent hos bygningsmyndigheter ifølge matrikkelen. Det foreligger en pågående tilsynssak fra kommunen vedrørende eiendommen. Det gjøres oppmerksom på ikke godkjente leiligheter kan utløse ombygning til nyeste forskrifter, anbefales videre undersøkelser hos kommune. Det er ikke gjort vurderinger av brann/lyd skille da dette innebærer inngrep i konstruksjoner, brann/lyd prosjektering er ikke fremlagt undertegnede. Bygningen er utført med betongsåle med lettklinker antas satt på såle med utkraging, utførelse ukjent videre inn i konstruksjon. Risikokonstruksjon der kondensering, fuktgjennomgang, kuldebroer kan være skader som oppstår. Det er synlig fuktopptak i bakkant av bygningen uten fuksikring/isolering. Det er synlig setningskader ved visuell undersøkelse av bod i bakkant av bolig der betonggulv har sprekt, ved nivellering i etasjeskille ble det registrert skjevheter. Fjellsikring anbefales utført der synlig stein/jord har rast ned i bakkant. Fuktskader på gulver i kjøkken/stue 2. etasje.. Våtrom i boligen har mangler, se de enkelte punkter. Utluftet kledning med manglende klemlist gips på svill der kuldebroer kan oppstå, synlig skjevheter med utbulning på kledning i bakkant på gavl vegg. Manglende lufting i gesims, undertak med sutaksplater uten sutaksbeslag der ukjent utførelse og risiko anbefales videre undersøkelser.

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

Se forøvrig punkter nedenfor.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

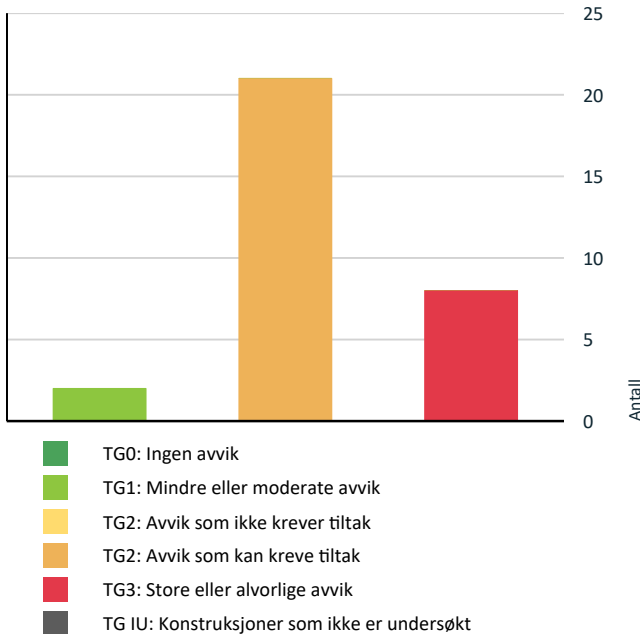
### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Bygget som inneholder to leiligheter idag er opprinnelig omsøkt som bod (mindre bygg i m2). Ut fra forsøk på søknad om bruksendring ble dette avslått av kommunen den 14.01.2021. Gang tilbygg fremkommer ikke av bygningstegninger og er ikke omsøkt. Seksjoneringstegninger som ble forsøkt brukt i en søknadsprosess som ble avslått av kommune legges til grunn for planløsningen.

Det foreligger en pågående tilsynssak fra kommunen vedrørende eiendommen. Kommunen har sendt forhåndsvarsel om pålegg om retting og mulig illeggelse av tvangsmulkt. Varslet gjelder ulovlig etablering av flere boenheter, bruksendringer og bygningsmessige tiltak som er gjennomført uten søknad og uten godkjenning etter plan- og bygningsloven. Kommunen varsler at boligen må tilbakeføres til lovlig bruk og at tiltakene enten må fjernes eller omsøkes og godkjennes. Dersom dette ikke følges opp, kan det fattes vedtak om tvangsmulkt inntil forholdene er rettet. Kjøper må være kjent med at disse forholdene kan få konsekvenser for videre bruk, utleie og verdi på eiendommen.

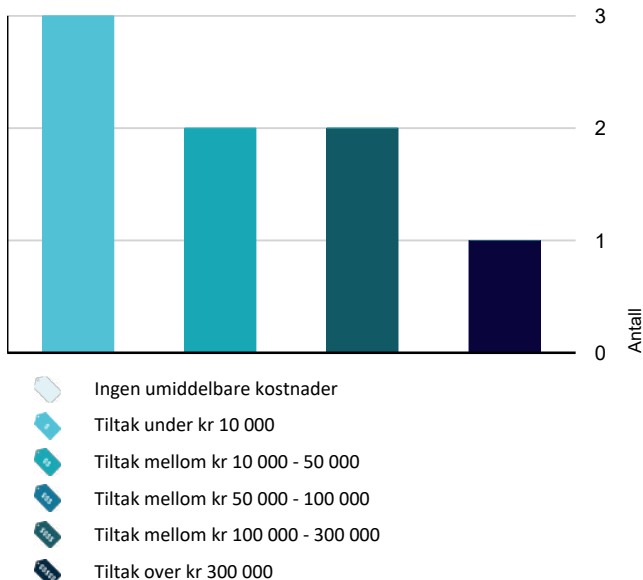
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI byggedetaljblader 700.320/330

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessig vurdering.

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

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

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

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det var lagret mye gjenstander i bygningen og bebodd slik at besiktelsen ble begrenset og anbefales videre undersøkelser når bygningen er tom.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje (leilighet) > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje (leilighet) > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje (leilighet) > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

2005

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

Normal standard alder tatt i betraktning

### Vedlikehold

Videre vedlikehold og oppgraderinger er påregnelig utfra bygningsmessig beskrivelse.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Utvendig taktekkning med sementtakstein.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindskier og gesimser vurderes som kledning. Referansenivå byggeår, lite lufting med sløyfer under sementtakstein med hensyn til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eventuell omlegging anbefales tiltak med diffusjonsåpent undertak slik at manglende lufting blir ivarettatt.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av type plast, visuell besiktelse fra bakkenivå  
Fallforhold i renner er ikke vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Befaring er utført fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Synlig utbulning på gavl vegg mot fjell, ukjent årsak der videre undersøkelser innebærer inngrep i konstruksjon for vurderinger. Vindtetting med gips og synlig lufting vertikalt anlagt. Manglende horisontal klemlist mot svill der konsekvenser kan være kuldebroer oppstår.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Videre undersøkelser og noe reparasjoner.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke tilgang til takkonstruksjon er ikke undersøkt. Ved visuell undersøkelse er det ikke anlagt lufting ute i gesimser og ukjent hvordan dette er utført. Ved manglende lufting mellom sutaksplater uten sutaksbeslag vil det være fare for kondensering skader i underliggende konstruksjoner. Tilstandsgrad 2 settes pga. ikke tilgang, ukjent oppbygning uten lufting, manglende sutaksbeslag. Ved videre undersøkelser innebærer dette inngrep i konstruksjon som ikke er en del av mandatet i en undersøkelse nivå 1 rapport.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.



## TG 2 Dører

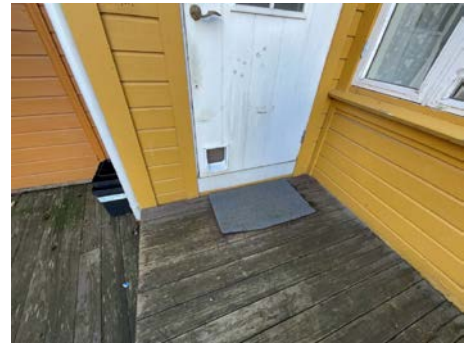
Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdør underetasje med manglende beslag i bunn og heng i dør. Inngangsdør med fuktskader i bunn av dør og heng.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

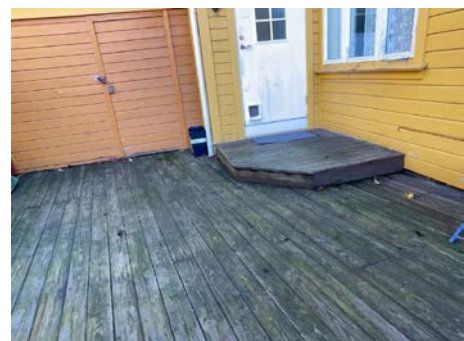
Veranda/terrasse/balkong oppført i tre. Det er utført enkel visuell undersøkelse med tilfeldig stikktagninger.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



## TG 3 Utvendige trapper

Tretrapper

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNVENDIG

### Overflater

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

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Fuktskader på gulver kjøkken 2. etasje.

Fuktproblematikk i underetasje som relateres til kapillær oppsug i betongsåle utvendig, manglende isolering av utvendig grunnmur.

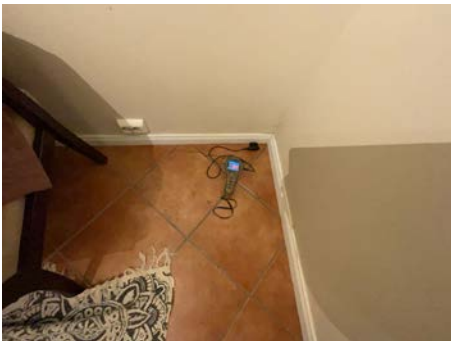
Generell slitasje i boligen pga. bruk og utleie er påregnelig, større slitasje er også registrert.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Grad av renovering må vurderes individuelt.

Videre undersøkelser og utbedring av fuktskader i vegger underetasje anbefales. Utvendig tiltak slik at ikke kapillært oppsug og kondensproblematikk anbefales utført.



### Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser.

Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.

#### Vurdering av avvik:

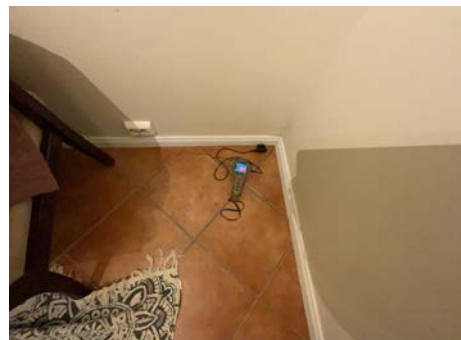
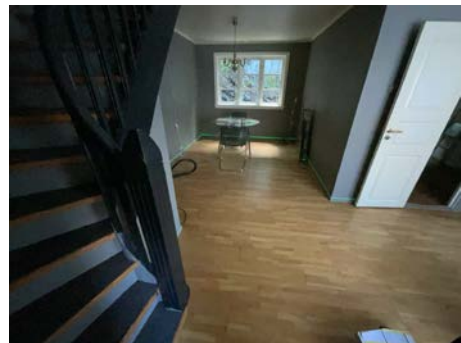
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ukjent brann/lyd konstruksjon mellom boenhetene da dette innebærer inngrep i konstruksjoner. Prosjektering dokumenter er ikke fremlagt for undertegnede Boligen var møblert og alle flater er ikke undersøkt. Det ble registrert planavvik på 2-2,5 cm som vurderes utover normale skjevheter. Det ble registrert sprekker betongsåle

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



### Radon

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

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

## Innvendige trapper

Tretrapp.

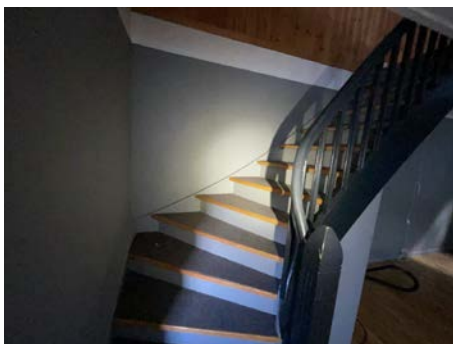
Utført enkel visuell undersøkelse av rekkverkshøyde, lysåpninger og gange i trappetrinn for stabilitet.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



## Innvendige dører

Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



## VÅTROM

### 1. ETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom i underetasje med fliser på gulv og plater/strie på vegg  
Utstyr: dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, vask, toalett

Bad/vaskerom ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.  
Utstyr: vask med innredning, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

"Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

#### Vurdering av avvik:

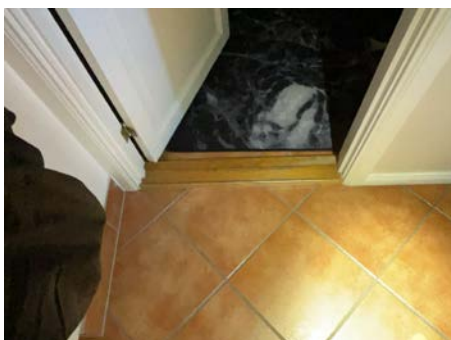
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende våtsoner på vegger. lekkasje fra toalett. Strien på veggen er bulkete mange plasser, fuktoptak i bakkant utvendig på lettklinker ble registrert.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

### TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktproblematikk er allerede registrert i tilstøtende bod, lekkasje på bad.

#### Vurdering av avvik:

- Hultaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Det er avvik:

Lekkasje i rommet samt fukt i bod tilstøtende som relateres til kapillært oppsug fra grunn registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved renovering av bad må drenering/fuktsikring utvendig utføres slik at bakenforliggende konstruksjoner kan tørkes ut.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 3 Generell

Bad med fliser på gulv og plater på vegg med strie. Utstyr: vask med innredning, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, toalett

"Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

#### Vurdering av avvik:

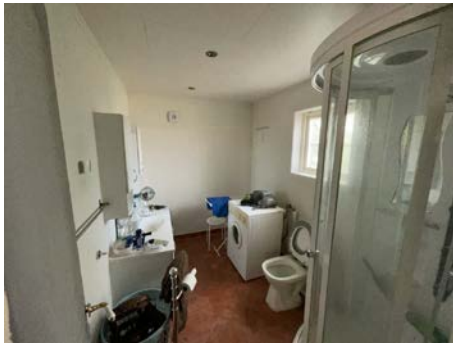
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Sprekker i fliser og fuger som tyder på bevegelser i underliggende konstruksjon. Vannskap på bad uten drenshull. Det er ikke anlagt våtsoner på vegger. Mekanisk ventilasjon er anlagt men var defekt på befaringsdagen. Ved nivellering ble det ikke registrert fallforhold som tilsier rask avrenning mot sluk. Skillevegg mellom bad/kjøkken er løs, synlig skader på kjøkken side som tyder på bakenforliggende råteskader, synlig fuktskader på parkett gulv videre i stue der lekkasje fra kjøkken kan være årsak. Ukjent om det er anlagt membraner under fliser for undertegnede. Pga. Skader på skillevegg anbefales videre undersøkelser med demontering av plater for videre undersøkelser av bakenforliggende konstruksjon. Risiko for skader på membraner og konstruksjoner i bakenforliggende konstruksjon

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Synlig fuktskader i tilstøtende rom.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE (LEILIGHET) > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.  
Utstyr: kjøleskap, komfyr

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
  - Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Kjøkken fremstår med større slitasjer, manglende dør. Renovering eller utbytting i sin helhet må vurderes individuelt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

### 1. ETASJE (LEILIGHET) > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Overflater og innredning

Kjøkken med fliser på gulv og plater på vegg med strie Utstyr: hvitt kjøkken med speildører, mekanisk ventilasjon, opplegg for oppvaskmaskin, vask, kjøleskap, ovn

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

Ventilatoren var ikke fungerende.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Rørlegg til vann av kobber

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



### TG 2 Abløpsrør

Abløpsrør av plast som er synlig.

Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet.

Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluker.

Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.

Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberedere på 116 liter

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder på 116 liter under kjøkkenskap Anbefales montering av vannstoppfunksjon (watergard) og belegg/membran der varmtvannsbereder er anlagt pga. manglende sluk, ved eventuell lekkasje vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Tvangssalg og spørsmål til eier er derfor ikke fylt ut.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2005**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Anlegg uten dokumentasjon der gjennomgang for tilstand med utvidet el-kontroll anbefales på generelt grunnlag  
**Jordingskabel er nesten av og ikke beskyttet. Videre løse ledninger uten endetilkobling henger løst.**

# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.

Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.

Estimatet er for videre kontroll av anlegget ikke utbedringer da dette må kostnadestimeres av autorisert elektriker.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sokkel



## Branntekniske forhold

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

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

Mangler på røykvarslere.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### TG 2 Drenering

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det ble registrert fuktopptak i lettklinker blokker ved utvendig besiktelse

Målt høyere fuktverdier i rom ut mot fjellvegg.

Pga. manglende fjellsikring har fjell, løsmasser rast ned og fuktopptak i grunnmur er tilstede. Ukjent hvordan oppbygning av betong såle er utført med isolering og kapillær brytende sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinker blokker.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Lettklinker blokker satt oppå såle der trykket fra grunnmur kan være årsak til knekt såle i bod, videre undersøkelser anbefales som innebærer inngrep i konstruksjoner. Det ble ikke registrert vesentlige sprekker i grunnmur. Stein har rast fra fjell og synlig skader på grunnmur. Det anbefales reparasjoner med understøtting pga. trykket fra grunnmur. Det gjøres oppmerksom på grunnmur utførelse i overgang såle/grunnmur der risiko for vann gjennomtreng, kuldebroer er en risiko.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak med oppstøtting i grunn, isolering av grunnmur anbefales.

### TG 3 Terrengforhold

Variierende grad av fallforhold både mot og vekk fra grunnmur. Terrengforhold rundt bygningen vil normalt utbedres ved drenering av boligens grunnmur og såle.

#### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Pga. manglende fjellsikring har fjell, løsmasser rast ned og fuktopptak i grunnmur er tilstede.

#### Konsekvens/tiltak

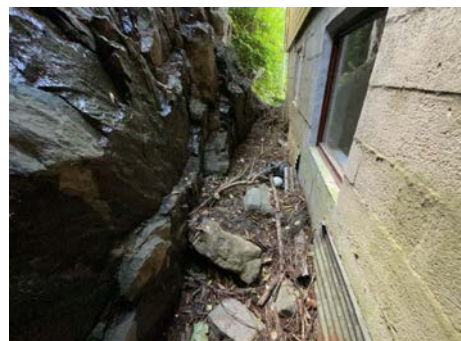
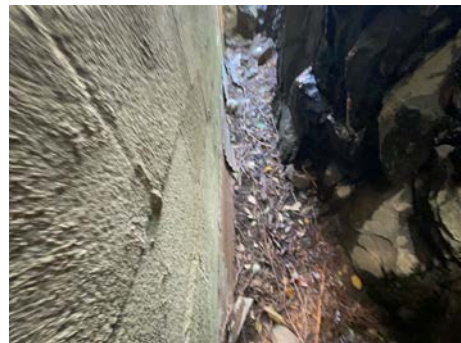
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak med fjellsikring må utføres i samråd med fagpersonell.

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

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

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

#### **Konsekvens/tiltak**

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

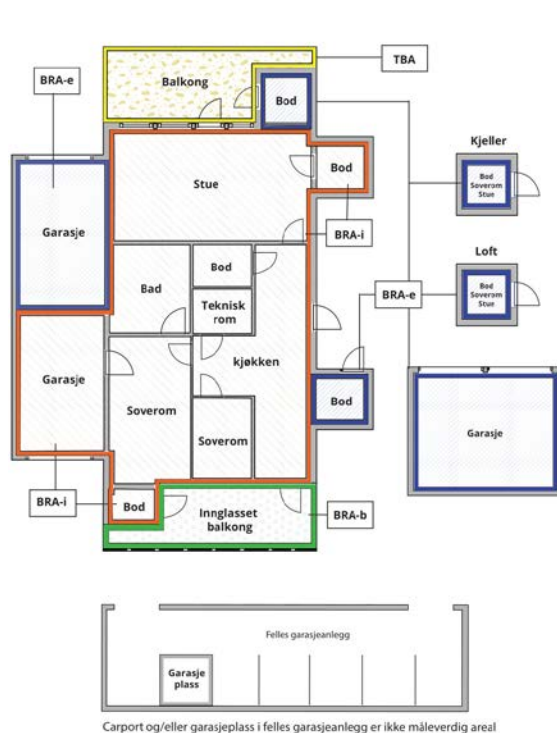
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje (leilighet)	39			39	
2. etasje	49			49	
Loftsetasje	37			37	
<b>SUM</b>	<b>125</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>125</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje (leilighet)	Soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom		
2. etasje	Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
Loftsetasje	Stue, soverom		

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Bygget som inneholder to leiligheter idag er opprinnelig omsøkt som bod (mindre bygg i m2). Utfra forsøk på søknad om bruksendring ble dette avslått av kommunen den 14.01.2021. Gang tilbygg fremkommer ikke av bygningstegninger og er ikke omsøkt. Seksjoneringstegninger som ble forsøkt brukt i en søknadsprosess som ble avslått av kommune legges til grunn for planløsningen.

Det foreligger en pågående tilsynssak fra kommunen vedrørende eiendommen. Kommunen har sendt forhåndsvarsel om pålegg om retting og mulig ileggelse av tvangsmulkt. Varslet gjelder ulovlig etablering av flere boenheter, bruksendringer og bygningsmessige tiltak som er gjennomført uten søknad og uten godkjenning etter plan- og bygningsloven. Kommunen varsler at boligen må tilbakeføres til lovlig bruk og at tiltakene enten må fjernes eller omsøkes og godkjennes. Dersom dette ikke følges opp, kan det fattes vedtak om tvangsmulkt inntil forholdene er rettet. Kjøper må være kjent med at disse forholdene kan få konsekvenser for videre bruk, utleie og verdi på eiendommen.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Utfra dagens forskrifter vil ikke lyd og brannkrav utfra synlige overflater være tilstede.

Det er ikke fremlagt prosjekteringer for brann og ukjent om det er utført tiltak i bakenforliggende konstruksjoner.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Manglende lysforhold og rømningsvei fra soverom loftsetasje. Lavere takhøyde i underetasje.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	120	5

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
12.9.2024	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	507	512		0	967.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Engkjærveien 34 B

#### Hjemmelshaver

Engkjærveien 34 36 AS

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 000 000	2015

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tvangssalg og egenerklæring er derfor ikke fylt ut	Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2024	
2	14.10.2024	
3	14.10.2024	
4	23.02.2025	
5	12.03.2025	
6	10.10.2025	
7	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Ry1145>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Engekjørveien 34, 4846 ARENDAL

 ARENDAL kommune

 # gnr. 507, bnr. 512

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m<sup>2</sup> BRA-i: 190 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.10.2025

Rapportdato: 10.10.2025

Oppdragsnr.: 20249-1554

Referansenummer: JK4941

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian  
Edvardsen/His  
bygg AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## His Bygg AS

Org.nr 991059059

### Rapportansvarlig

*Jens Christian Edvardsen*

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Bolig som innehar 3 selvstendige boenheter. Fremlagt bygningstegninger men ikke seksjonert og utfra matrikkel er det enebolig med sokkelleilighet.

Det foreligger en pågående tilsynssak fra kommunen vedrørende eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på ikke godkjente leiligheter kan utløse ombygning til nyeste forskrifter, anbefales videre undersøkelser hos kommune. Det er ikke gjort vurderinger av brann/lyd skille da dette innebærer inngrep i konstruksjoner, brann/lyd prosjektering er ikke fremlagt undertegnede. Det er synlig manglende branntetting i 1. etasje i himling. Det er ikke anlagt fuktsikring/isolering av utvendig grunnmur, ble registrert høyere fuktverdier i bod underetasje. Utforet vegger i rom under terreng som byggteknisk vurderes å være en risikokonstruksjon der videre undersøkelser anbefales. Liggende kledning som er anlagt utenpå eldre kledning som vurderes som en risikokonstruksjon, kledning står nede i terreng stedvis der fuktbelastning er tilstede. Våtrom i bygningen har mangler, se de enkelte punkter Takkonstruksjon er tilgjengelig delvis, synlig isolert direkte mot underbord. Synlig svertesopp/kondenseringsmerker og fuktmerker rundt pipe. Råteskader i gesims i bakkant av bygning.

Bygningen fremstår med større behov for oppgraderinger og renovering pga. bruk som uteiebolig og manglende vedlikehold.

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

Se forøvrig punkter nedenfor.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

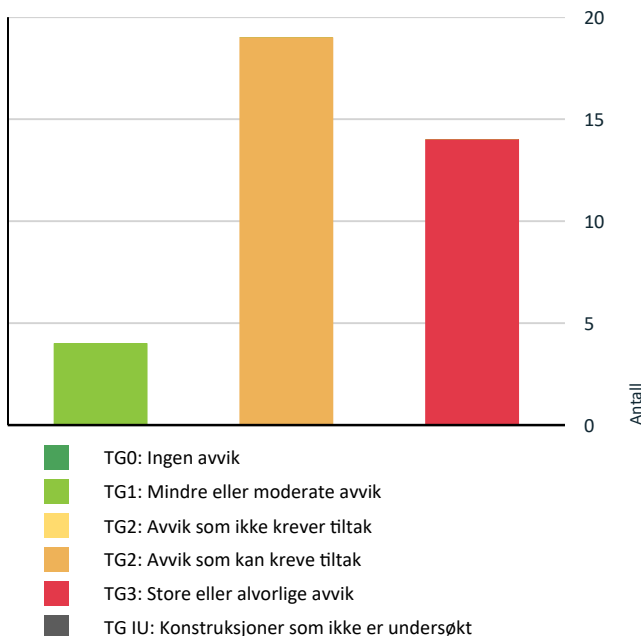
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bygget som inneholder 3 leiligheter er ikke omsøkt i henhold til kommunale dokumenter fremlagt. Utfra forsøk på søknad om bruksendring ble dette avslått av kommunen den 14.01.2021

Det foreligger en pågående tilsynssak fra kommunen vedrørende eiendommen. Kommunen har sendt forhåndsvarsel om pålegg om retting og mulig illeggelse av tvangsmulkt. Varslet gjelder ulovlig etablering av flere boenheter, bruksendringer og bygningsmessige tiltak som er gjennomført uten søknad og uten godkjenning etter plan- og bygningsloven. Kommunen varsler at boligen må tilbakeføres til lovlig bruk og at tiltakene enten må fjernes eller omsøkes og godkjennes. Dersom dette ikke følges opp, kan det fattes vedtak om tvangsmulkt inntil forholdene er rettet. Kjøper må være kjent med at disse forholdene kan få konsekvenser for videre bruk, utleie og verdi på eiendommen.

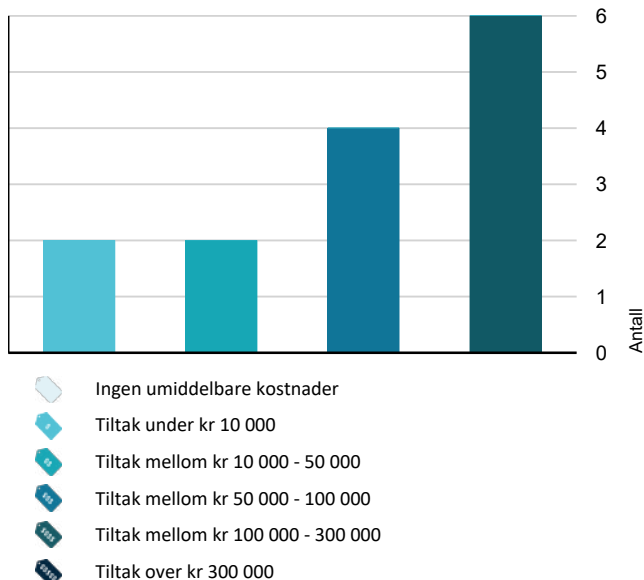
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI byggedetaljblader 700.320/330

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessig vurdering.

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

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

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

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det var lagret mye gjenstander i bygningen og besiktelsen ble begrenset og anbefales videre undersøkelser når bygningen er to

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOGIG

**Byggeår**  
2005

**Kommentar**  
Matrikkelen der igangsettingstillatelse er datert 2002 og tatt i bruk 2005

**Standard**  
Normal standard alder tatt i betraktning.

**Vedlikehold**  
Bygningen fremstår med større vedlikeholdsarbeider pga. bruk som utleiebolig.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist råteskader.

Råteskader i gesims i bakkant som tyder på lekkasjer, ukjent for undertegnede om dette er en eldre skade eller pågående. Videre undersøkelser med sikkerhetsutstyr anbefales. Takkonstruksjon punkt med synlig fuktmerker, isolert direkte mot undertak som er en risikokonstruksjon må sees i sammenheng

**Konsekvens/tiltak**

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### Nedløp og beslag

Renner og nedløp av type plastbelagt metallrenner i forkant Eldre plastrenner i bakkant. Befaring er utført fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Befaring er utført fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Ukjent tilstand på bakenforliggende konstruksjon for undertegnede, inngrep i konstruksjoner er ikke utført. Byggt teknisk anbefales å ta av eldre kledning før nyere kledning settes på slik at eventuelle råteskader/skader kan skiftes/oppdages. Kledning står stedvis nede i terreng der fuktopptak vil være tilstede, terrasser/trapper er satt direkte mot kledning som ikke anbefales pga. risiko for fuktskader. Det er ikke gjort vurderinger av kuldebroer. Eldre kledning som ikke er tatt av før montering av ny antas fra byggeår uten lufting Pga. byggt teknisk utførelse på utforet vegger, risiko, eldre kledning med manglende lufting anbefales utbyttinger med anleggelse av lufting og museband må vurderes individuelt som tiltak.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med sperrekonstruksjon. Begrenset besiktelse fra luker.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Ved visuell undersøkelse ble det registrert isolering direkte mot underbord som har diffusjonstett anlagt papp over som underlagstekking. Synlig svartesopp stedvis med fuktmerker. Utførelse med isolering direkte mot underbord er en risikokonstruksjon byggt teknisk der erfaringsmessig kondenseringskader oppstår. Anbefales anlagt diffusjonstett plast i himling samt lufting ut mot undertak.

### Konsekvens/tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 Vinduer

Vinduer er vurdert ved stikkprøvekontroller. Ikke alle vinduer er kontrollert eller åpnet, og skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten at dette er avdekket ved befaringen. Tilstanden er basert på de kontrollerte enhetene og kan ikke uten videre overføres til samtlige vinduer i boligen

Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



# Tilstandsrapport



- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

## 1 TG 2 Dører

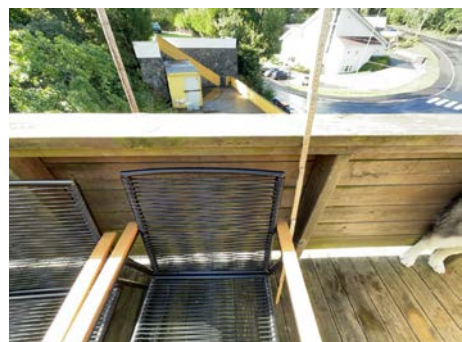
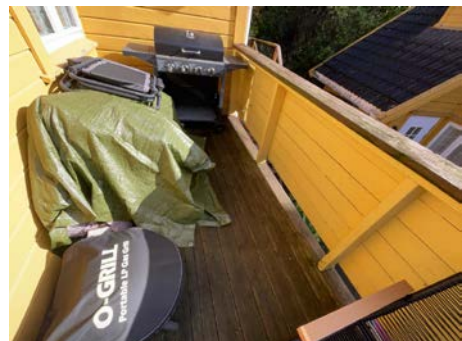
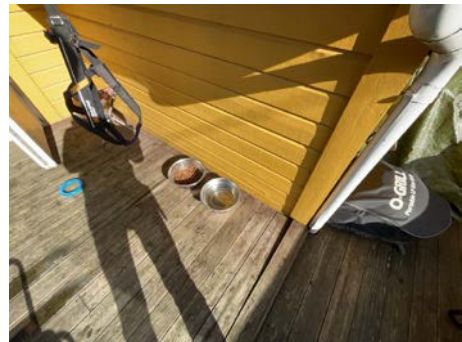
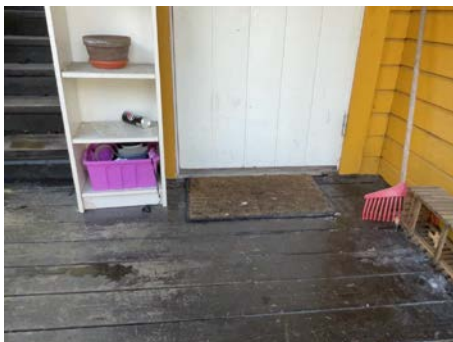
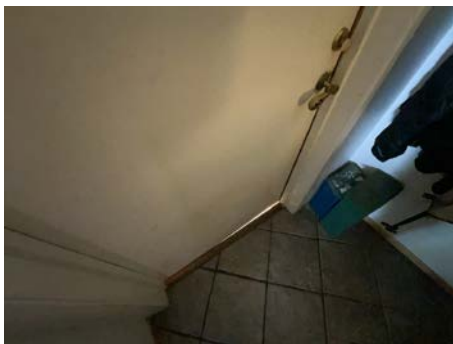
Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.



## 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda/terrasse/balkong oppført i tre.  
Det er utført enkel visuell undersøkelse med tilfeldig stikktagninger.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport



## TG 3 Utvendige trapper

Tretrapper.

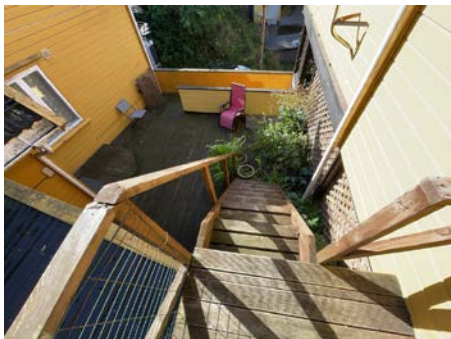
### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## INNVEDIG

## TG 2 Overflater

Det er utført visuell befarings av innvendige overflater. Visuell befarings er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater. Hele bygningen var utleid på befaringsstidspunktet og begrenset besiktelse pga. mye lagrede gjenstander.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Større slitasje som relateres til bruk. Fuktopproblematikk underetasjer der tiltak med overflater må påregnes utbedret.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Undersøkelsen er gjennomført som en stikkprøvebasert visuell kontroll med enkel nivellering på tilfeldig valgte steder. Metoden innebærer at ikke alle rom, flater eller konstruksjoner er undersøkt, og skjulte konstruksjoner er ikke åpnet. Vurderingen gjelder kun forhold som var tilgjengelige og synlige på befaringsstidspunktet. Det kan derfor forekomme avvik, feil eller skader som ikke lar seg avdekke gjennom denne typen undersøkelse. T

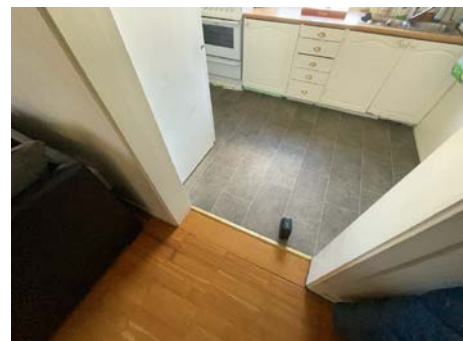
### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



# Tilstandsrapport



## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

## TG 3 Pipe og ildsted

Pipe med ildsteder

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

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

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

# Tilstandsrapport

Rom under terreng med utforet vegger.

Utvendig grunnmur er ikke utvendig isolert og konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Hulltagning er ikke utført pga. type oppdrag (tvangssalg) og undertegnede har ikke anledning til å utføre inngrep.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Eier har ikke akseptert hulltaking i innforet trevegg i underetg/kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanddamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning.

Fukt i tilfarergolv kommer vanligvis nedenfra. Fukten kan føre til at tilfarerne mugner eller råtner mot betonggolvet, at golvbord eller parkett sveller og krummer seg og at vinyl og linoleum blærer. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen.

Svært mange fuktproblemer i kjelleryttervegger kan avhjelpest ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Innvendige dører

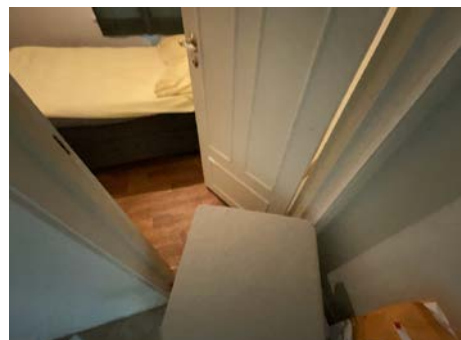
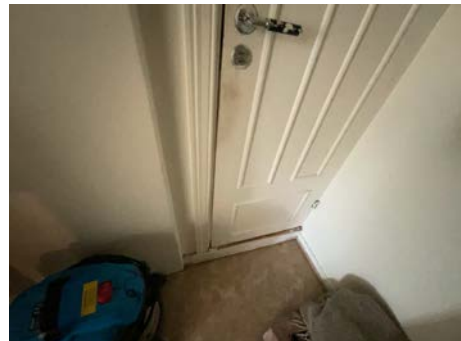
Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Bad/vaskerom, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ved visuell undersøkelse av sluk ble det ikke registrert slukmembran til klemring, ukjent om dette er anlagt da dette innebærer inngrep med avtagning av klemring Fliser i dusjnise med synlig sprekker i fuge som tyder på bakenforliggende bevegelse/skade. Ved nivellering ble det ikke registrert fallforhold mot sluk som tilsier god avrenning. Ikke anlagt hjelpsluk utenfor dusjnise og eventuell lekkasjevann er ikke håndtert. Mekanisk ventilasjon virket ikke på befaringsdagen, synlig svertesopp i dusjnise på fuger som tyder på lite bruk av ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er ikke utført pga. type oppdrag (tvangssalg) og undertegnede har ikke anledning til å utføre inngrep.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Løse fliser og fuger kan tyde på bakenforliggende skader der videre undersøkelser og renovering er påregnelig.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

Bad/vaskerom, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt. Det var lagret mye gjenstander i rommet og begrenset besiktelse for undertegnede.

#### Vurdering av avvik:

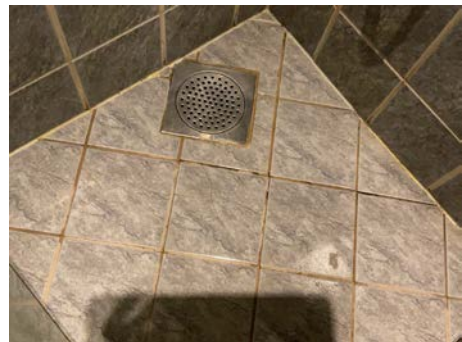
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Hjelpesluk er anlagt utenfor dusjnisse. Sluk med slukmembran som virker noe løs, klemring må eventuelt løsnes for videre undersøkelser og utbedring. Ved nivellering ble det ikke registrert fallforhold lokalt i dusjnisse eller utenfor dusjnisse som tilsier rask avrenning mot sluk. Sprekk i fuger og flis i dusjnisse som tyder på sviktende underlag. Fuktskader på skap under vask og på ende benkplate samt i skjøt. Mekanisk ventilasjon var ikke fungerende på befaringsdagen, ikke anlagt luftesplate på dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er ikke utført pga. type oppdrag (tvangssalg) og undertegnede har ikke anledning til å utføre inngrep.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Løse fliser og fuger kan tyde på bakenforliggende skader der videre undersøkelser og renovering er påregnelig.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

# Tilstandsrapport



## LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Utstyr: vask med innredning, mekanisk ventilasjon, opplegg for vaskemaskin, dusjnise, toalett  
Ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.

#### Vurdering av avvik:

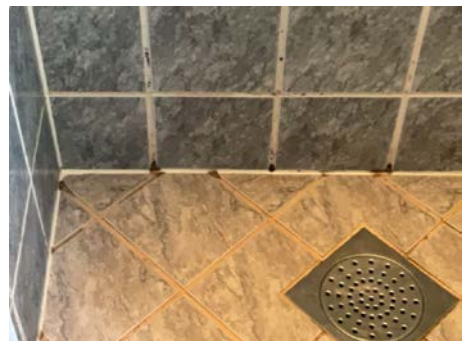
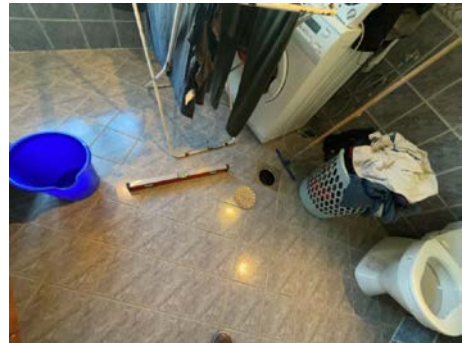
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Hjelpesluk er anlagt utenfor dusjnise. Ved undersøkelse av sluk i dusjnise er ikke klemring skrudd med skruer og er løs, ikke synlig slukmembran. Fare for lekkasjer ved mangler i i sluk i dusjsone.  
Hjelpesluk med synlig slukmembran, type membran er ukjent og ikke synlig smurt med smøremembran. Sprekker i fuger i dusjnise som tyder på bakenforliggende skader. større område midt på gulv med løse fliser. Ved nivellering ble det ikke registrert fallforhold som tilsier rask avrenning mot sluk. Mekanisk ventilasjon av bad, ikke luftespalte på dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## LOFTSETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er ikke utført pga. type oppdrag (tvangssalg) og undertegnede har ikke anledning til å utføre inngrep.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Løse fliser og fuger kan tyde på bakenforliggende skader der videre undersøkelser og renovering er påregnelig.

## KJØKKEN

### UNDERETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkken med fliser på gulv, panel plater på vegg. Utstyr: vask, ovn, mekanisk ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Rør i rør under vask uten tetningsmansjetter. Enkelte skader/slitasje på innredning etter bruk Etter visuell undersøkelse på utsatte steder ble det ikke registrert skader som tilsier høyere fuktverdier. Mekanisk ventilasjon var defekt på befaringdagen.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### 📍 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringdagen.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 📍 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringdagen ved enkel funksjonstest.



### LOFTSETASJE > KJØKKEN

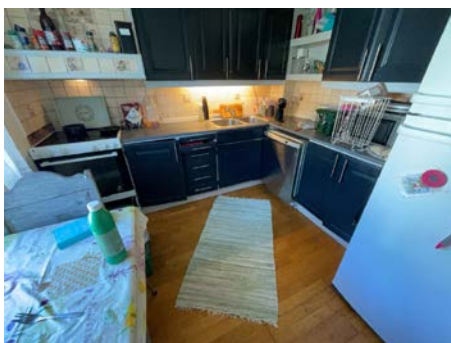
#### 📍 TG 2 Overflater og innredning

## Vurdering av avvik:

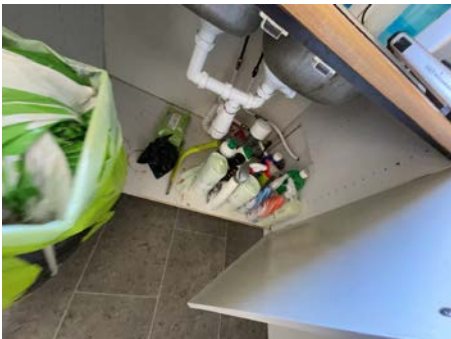
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

## Konsekvens/tiltak

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.



# Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Røranlegg til vann av kobber  
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefales montering av vannstoppfunksjon (watergard) og belegg/membran der varmtvannsbereder er anlagt, ved eventuell lekkasje vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom. Manglende vannskap i 1. etasje og tetningsmansjetter

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Avløpsrør

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

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluker.  
Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.  
Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanker til hver etasje i 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Tvangssalg og spørsmål til eier er derfor ikke fylt ut og begrenset informasjon.

Ukjent når installasjoner er utført da det ikke er fremlagt dokumentasjon på anlegget.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2000**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

Nei

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja **Anbefales gjennomgang av det elektriske anlegget, synlig mangler i det ene skapet med tettinger.**

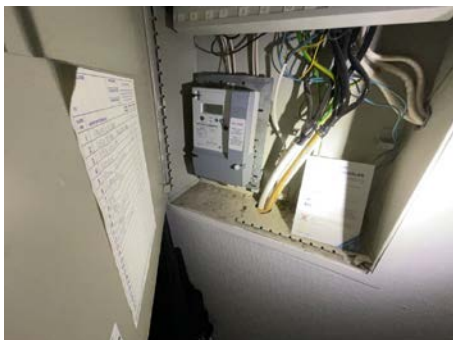
**Videre er det ikke fremlagt dokumentasjon og kan være avvik som ikke er synlige der videre vurderinger innebærer inngrep i div. elektriske komponenter for tilstandsvurderinger.**

## Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.

Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Branntekniske forhold

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

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

Mangler på brannslukningsutstyr og røykvarslere registrert. Røykvarslere ihenhold til forskriftskrav med minst byggeforskrift 1985. Anbefales brannslukningsapparat i hver etasje.

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

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### TG 3 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand.

Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring.  
Synlig fuktproblematikk i underetasje mot tilbakefylt grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Anbefaler generelt å benytte drenerende masser ved tilbakefylling mot yttervegger under terreng. Drenerende masser sikrer at vann som finner veien ned i grunnen, ledes til et lavere nivå enn bygningskonstruksjonene og enten forsvinner videre ned i grunnen eller ledes bort i drensledningene. Dermed unngår man vanntrykk inn mot veggen.

Drenerende masser må beskyttes med fiberduk mot inntrenging av finpartikler fra byggegrunnen og de øvrige gjenfyllingsmassene.

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur som er synlig av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Visuell observasjon av grunnmur viser noen vertikale riss men ikke synlige setnings sprekker på befaringsdagen. Hele grunnmur er ikke synlig da det er under terreng og manglende tilkomst, ukjent tilstand på grunnmur som ikke er synlig der videre undersøkelser innebærer inngrep.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betong, stedvis forblendet med stein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



# Tilstandsrapport



## TG 3 Terrenghold

Tildekket terreng med trapper, terrasser.  
Synlig hellende terreng mot bygningen, rom under terreng med fuktproblematikk må sees i sammenheng.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

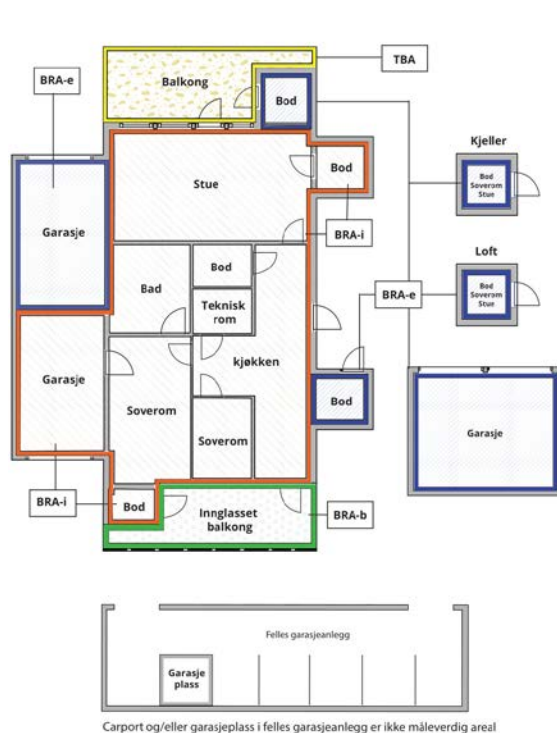
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	60			60	
1. etasje	68			68	8
Loftsetasje	62			62	9
<b>SUM</b>	<b>190</b>				<b>17</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>190</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjøkken, vindfang, soverom, bad, bod, opplegg for vaskemaskin provisorisk		
1. etasje	Bad/vaskerom, stue, soverom, kjøkken, bod, garderobe		
Loftsetasje	Vindfang, stue, gang, 2 soverom, kjøkken, bad/vaskerom, bod		

### Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.  
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.  
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.  
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier.  
Seksjoneringstegninger som ble forsøkt brukt i en søknadsprosess som ble avslått av kommune legges til grunn for planløsning

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Bygget som inneholder 3 leiligheter er ikke omsøkt i henhold til kommunale dokumenter fremlagt. Utfra forsøk på søknad om bruksendring ble dette avslått av kommunen den 14.01.2021  
Det foreligger en pågående tilsynssak fra kommunen vedrørende eiendommen. Kommunen har sendt forhåndsvarsel om pålegg om retting og mulig ileggelse av tvangsmulkt. Varslet gjelder ulovlig etablering av flere boenheter, bruksendringer og bygningsmessige tiltak som er gjennomført uten søknad og uten godkjenning etter plan- og bygningsloven. Kommunen varsler at boligen må tilbakeføres til lovlig bruk og at tiltakene enten må fjernes eller omsøkes og godkjennes. Dersom dette ikke følges opp, kan det fattes vedtak om tvangsmulkt inntil forholdene er rettet. Kjøper må være kjent med at disse forholdene kan få konsekvenser for videre bruk, utleie og verdi på eiendommen.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Brann og lyd celler vurderes ikke ivaretatt med hensyn til dagens byggt tekniske forskrift med overflater etc.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	178	12

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2025	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
12.9.2024	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	507	512		0	967.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Engkjærveien 34

#### Hjemmelshaver

Engkjærveien 34 36 AS

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 000 000	2015

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Finnes ikke		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2024	
2	14.10.2024	
3	23.02.2025	
4	12.03.2025	
5	12.03.2025	
6	12.03.2025	
7	10.10.2025	
8	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JK4941>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## Arendal kommune Byggesak (S)

Vår saksbehandler  
Thomas Flaten Opsahl

Saksnummer  
ULOV-24/01726  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato  
08.10.2025

### **Forhåndsvarsel om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt - 507/512/0/0 - Engekjørveien 34 boenheter 507/512 og 507/834**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 507 / 512 / 0 / 0

#### **Bakgrunn for saken**

Kommunen har etter tilsynssak i 2013 fått kjennskap til at det er etablert ulovlige boenheter i bolig på 507/512. Det fremgår av salgsoppgave for pågående boligsalg på finn.no, at de ulovlige boenhetene fortsatt eksisterer.

Det ble i 2020/2021 søkt om ettergodkjenning for de fem boenhetene på eiendommen. Søknaden ble avslått i vedtak av 14.01.2021 og det er derfor behov for å følge opp boenhetene.

#### Endring av antall boenheter

SAK10 § 2-2 fastsetter søknadsplikt for boenheter i eksisterende bolig når enhetene:

- har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,
- har egen inngang og
- er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

Basert på opplysninger, plantegninger og bilder i salgsoppgaven, fremstår det klart at eiendommen har fem boenheter i henhold til plan- og bygningsloven. Det er tre boenheter i boligen og to boenheter i «tilbygget».

I våre arkiver finner vi ingen indikasjoner på at det er godkjent mer enn én boenhet på eiendommen. Siden boligen er registrert med to boenheter i matrikkelen, følger vi imidlertid bare opp den tredje boenheten i boligen. Dette innebærer ikke uten videre at vi anser boenhet nummer to i boligen som lovlig, men vi har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig grunnlag for å følge den opp.

I tillegg til at den tredje boenheten i boligen mangler tillatelse, så er det klart at det ikke er godkjent noen boenheter i det store «tilbygget». Den tredje boenheten i boligen og de to boenhetene i «tilbygget» utgjør dermed et søknadspliktig og ulovlig forhold som må følges opp.

#### Fysiske endringer av bygget

---

<b>Kontaktinformasjon:</b>	www.arendal.kommune.no	<b>Telefon:</b>	+47 37 01 30 00
<b>Postadresse:</b>	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD	<b>E-post:</b>	postmottak@arendal.kommune.no
<b>Besøksadresse:</b>	Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL		
<b>Org.nr.:</b>	940493021		

Vedlagt bilde kalt «1990» viser hvordan boligen så ut i 1990. Salgsoppgaven og øvrige bilder viser at det er gjort omfattende arbeid på boligen siden den gang. Kommunen finner imidlertid bare to tillatelser som er gitt siden 1990. Først gjennomgås de to tillatelsene, før vi deretter gjennomgår hva som faller utenfor tillatelsene og dermed er ulovlig oppført.

Siden det er gjort så omfattende arbeid på eiendommen, er det ikke sikkert at kommunen avdekker alle ulovlige forhold i denne saken. Det at et forhold ikke følges opp i denne saken betyr altså ikke nødvendigvis at det er lovlig. Om dere er usikre på lovligheten av konkrete forhold som ikke nevnes i saken her så oppfordres dere til å kontakte kommunen for avklaring.

#### Godkjent bod 2002

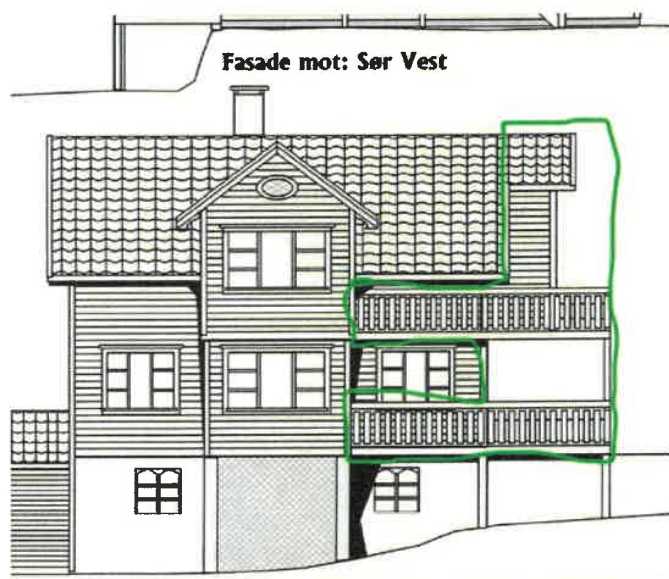
I 2002 ble det godkjent rivning og gjenoppføring av bod, som vist i vedlegg kalt «2002-06004».

Det er denne «boden» som i dag er oppført som et tilbygg og fremstår som en egen bolig med to boenheter uten tillatelse.

#### Godkjent terrasse og tilbygg 2002

Kommunen har i tegningen nedenfor markert med grønt hva vi oppfatter som godkjent i den andre tillatelsen fra 2002, som gjelder vindfang og terrasse (2002/06939).

Plantegningen viser bare terrasse på nivå med eksisterende bolig plan 2. Det er derfor ikke opplagt at den nederste terrassen er omfattet av tillatelsen, men kommunen legger dette til grunn siden den vises på fasadetegning. Den vil dessuten ikke vises på tegninger ovenfra fordi den er like stor som terrassen over.



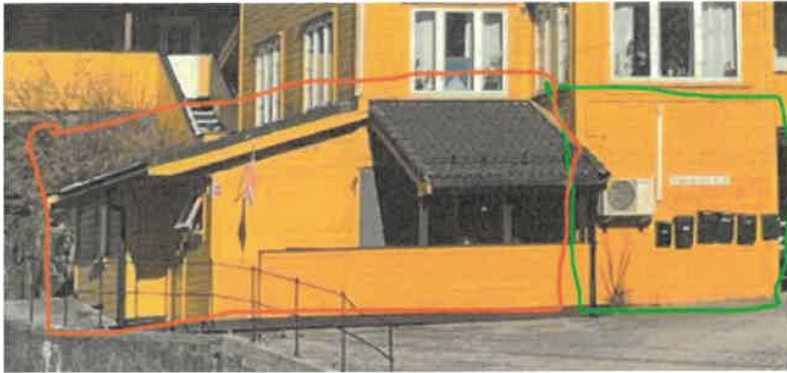
#### Fysiske endringer uten tillatelse

Siden bildet fra 1990 er det altså bare en mindre bod, to terrasser og vindfang som er godkjent. Det innebærer at øvrige tiltak vist nedenfor er gjort uten tillatelse.

- 1) To nye tilbygg og innbygging/bruksendring av eksisterende tverrfløy

De to tilbyggene markert med rødt nedenfor mangler tillatelse.

Tverrfløyen markert i grønt var tidligere ikke innebygget, noe man blant annet ser i «Tilbygg – 2002-06939 – Søknad». Salgsoppgaven viser at dette nå er innredet for beboelse, noe som utgjør en søknadspliktig bruksendring.



2) Bod og terrasse større enn tillatelse. Utvidelse av kjelleretasje i bolig.

Bildet nedenfor viser «boden» som klart er bygget større enn tillatelsen. Den er også sammenbygget med boligen og inneholder to boenheter. Godkjent terrasse er den fra 2002, som går i underkant av 3 meter ut fra boligens fasadeliv i retning mot «boden». Tillatelsen omfatter heller ikke utvidelse av boligens kjelleretasje, men nederst til venstre på bildet ser man at dette er gjort.



**Konklusjon**

Etter kommunens syn er det altså gjort en rekke søknadspliktige tiltak på eiendommen som mangler tillatelse.

Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav a, jf. § 20-2. Søknadsplikten rammer alle tiltakene som er beskrevet under «fysiske arbeider uten tillatelse».

Bruksendring er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 bokstav d, jf. § 20-2.

Oppdeling av bruksenheter i bolig er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 bokstav g, jf. § 20-2.

Unntakene fra søknadsplikt er ikke relevante når det her er gjort så omfattende og sammenhengende endringer på kort tid.

**Forhåndsvarsel om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt**

Dette er et forhåndsvarsel om at vi vurderer å pålegge dere å rette opp det ulovlige forholdet, jf. pbl. § 32-2. Det vil i et eventuelt pålegg bli gitt en frist på 8 måneder for å rette det ulovlige forholdet.

Dette er også et forhåndsvarsel om at vi i et eventuelt pålegg kan fastsette en tvangsmulkt, altså et pengebeløp som dere må betale hvis dere ikke overholder rettingsfristen i pålegget. Eventuell tvangsmulkt vil påløpe med inntil 3 000 kroner per dag frem til forholdet er rettet. Tvangsmulkten vil begynne å løpe når fristen for retting er utløpt.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom, jf. pbl. § 32-3 siste ledd.

Vi opplyser også om at et eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som en rettskraftig dom.

### **Hvordan du kan rette det ulovlige forholdet**

Retting kan i utgangspunktet skje på to måter:

1. Dere kan rette opp det ulovlige forholdet ved tilbakeføring til lovlig tilstand: «Boden» må rives eller tilbakeføres slik at den samsvarer med tillatelsen av 2002. Ingen del av «boden» kan brukes til beboelse. Det innebærer at møblering og inventar som brukes til beboelse må fjernes, herunder:

Kjøkkeninnredning, ventilator, komfyr og kjøleskap.  
Toalett, varmtvannsbereder, vask, dusj, vaskemaskin og opplegg for vaskemaskin.  
Sofaer og senger.

Hovedhuset må tilbakeføres til bare å ha to boenheter. Det gjøres ved å sørge for at vilkårene for søknadspliktig oppdeling i SAK10 § 2-2 ikke er oppfylt:

- a) har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,
- b) har egen inngang og
- c) er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

Altså må enhetene enten ha innvendig forbindelse, eller så kan de ikke ha alle hovedfunksjoner. Vi gjør oppmerksom på at et oppholdsrom normalt kan utgjøre både stue, kjøkken og soveplass. Alle disse tre funksjonene må derfor normalt fjernes om man skal beholde bad og toalett.

Utvidelsen av kjelleretasjen under veranda, i retning mot «boden», må fjernes. Verandautvidelsen mellom «boden» og hovedhuset må fjernes. De to tilbyggene markert rødt på bilde ovenfor må fjernes. Innebygget tverrfløy markert med grønt ovenfor må endres til åpent overbygget areal.

Hvis dere velger å rette det ulovlige forholdet som beskrevet ovenfor, må dere med bilder dokumentere at alle forholdene er tilbakeført. Videre må dere bekrefte at leietakerne i «boden» og den tredje boenheten har flyttet ut, og at den ikke lenger skal brukes til beboelse eller varig opphold.

2. Dere kan søke om ettergodkjenning for forholdene:

- Etablering av én ny boenhet i boligen.
- Ombygging/utvidelse og bruksendring av «boden» til dagens bygning med to boenheter.
- Utvidelse av kjelleretasje under veranda, i retning mot «boden».
- Utvidelse av veranda mellom «boden» og hovedhuset.

- To tilbygg markert med rødt på bildet ovenfor.
- Innbygging og bruksendring av tverrfløy markert med grønt ovenfor.

Ved en eventuell søknad gjelder det krav om at søknad, prosjektering og utførelse må forestås av foretak med ansvarsrett, jf. pbl. § 20-3.

Hvis dere velger å søke i tråd med alternativ 2, er det en forutsetning for å anse forholdet rettet at dere får tillatelse. I tillegg må dere innen fristen ha søkt om og fått innvilget ferdigattest av kommunen. Dersom dere får avslag på alle eller noen av tiltakene, må de aktuelle tiltakene rettes som beskrevet i punkt 1 innen rettingsfristen.

Behandlingsfristen til kommunen er 12 uker fra fullstendig søknad foreligger, jf. pbl. § 21-7. I tillegg har kommunen tre ukers behandlingsfrist på søknad om ferdigattest. Det anbefales derfor at dere søker i god tid.

Dere er selv ansvarlige for å gi beskjed til oss når forholdet er rettet. Dokumentasjonen sendes til postmottak@arendal.kommune.no eller som brev til vår postadresse: Arendal kommune, Byggesaksavdelingen, Pb. 123, 4891 Grimstad. Husk å merke redegjørelsen med saksnummer ULOV-24\_01726.

#### **Hvordan du kan søke om tillatelse**

Som nevnt må søknad, prosjektering og eventuell utførelse må forestås av foretak med ansvarsrett, jf. pbl. § 20-3. Dere må derfor ta kontakt med en ansvarlig søker som kan sende inn en eventuell søknad om ettergodkjenning for dere.

Kommunen bemerker at dette ikke innebærer noen form for forhåndsgodkjenning.

Mer informasjon finner dere på Direktoratet for byggkvalitet og kommunen sine nettsider: <https://dibk.no>  
<https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/bygge-rive-eller-endre/hjelp-for-dusoker/>

#### **Anvendt regelverk**

- Søknadsplikten for bruksendring fremgår av pbl. § 20-1 bokstav d, jf. § 20-2 og SAK10 § 2-1.
- Søknadsplikten for oppdeling av boenheter fremgår av pbl. § 20-1 bokstav g, jf. § 20-2 og SAK10 § 2-2.
- Søknadsplikten for oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning fremgår av pbl. § 20-1 bokstav a, jf. § 20-2.
- Bygningsmyndighetens rett til å gi pålegg om å rette det ulovlige forholdet fremgår av plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd.
- Bygningsmyndighetens rett til å vedta tvangsmulkt fremgår av plan- og bygningsloven § 32-5.
- Bygningsmyndighetens plikt til å forhåndsvarsle eventuelle vedtak fremgår av plan- og bygningsloven § 32-2.

#### **Du kan uttale deg innen 7. november 2025.**

Dersom dere har opplysninger dere mener vi ikke har tatt hensyn til, kan dere sende oss en redegjørelse der dere forklarer saken. Dere må sende oss redegjørelsen innen 16.02.2024. Redegjørelsen kan sendes til postmottak@arendal.kommune.no. Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

#### **Har du spørsmål?**

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på e-post postmottak@arendal.kommune.no hvis

dere har spørsmål. Husk å oppgi saksnummeret i emnefeltet: ULOV-24/01726.

Med hilsen  
ARENDAL KOMMUNE

Tone Sandesaunet  
Juridisk seniorrådgiver

Thomas Flaten Opsahl  
Byggesaksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*



# Arendal kommune

## Byggesak (S)

SØRMEGLEREN AS AVD ARENDAL  
(Underenhet)

Postboks 33  
4661 KRISTIANSAND S

Vår saksbehandler  
Thomas Flaten Opsahl

Saksnummer  
ULOV-24/01726  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato  
22.10.2025

### Informasjon om forhåndsvarsel - 507 - boenheter

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 507 / 512 / 0 / 0

I forbindelse med salgsprosess for Engekjærveien 34, har kommunen blitt spurt om å forklare mer om hva forhåndsvarselet innebærer. Vi kan dessverre ikke si så mye på forhånd om nøyaktig hva som kan godkjennes, men vi kan informere om noen sentrale forhold som kan være av stor betydning for hvilke tiltak som kan godkjennes. Brevet er ikke uttømmende med hensyn til relevante forhold, men tar for seg det vi foreløpig har identifisert som mest sentralt. Merk for øvrig at kommentarene her er basert på gjeldende lov- og plangrunnlag. Vi har ingen konkret kjennskap til at relevante regler vil endres med det første, men kan ikke love noe.

Informasjonen her er ment som supplerende informasjon om rettingsmuligheter, *ikke* som en endring av forhåndsvarselet. Brevet er heller ikke ment å forplikte kommunen ved fremtidig saksbehandling.

#### Rettingsfristen kan justeres

I forhåndsvarselet er det opplyst om en rettingsfrist på 8 måneder, noe som er normalen for denne typen saker. Med mindre et eventuelt pålegg tinglyses på eiendommen, vil imidlertid pålegget bare være rettet mot nåværende eier.

Eventuelle kjøpere vil i utgangspunktet være ansvarlige for å rette forholdene slik forhåndsvarselet/pålegget beskriver, men om pålegget ikke er tinglyst på eiendommen så vil det bli fattet et nytt pålegg. Et pålegg rettet mot ny eier/kjøper vil få ny rettingsfrist, og som utgangspunkt kan potensiell kjøper derfor forvente minst 8 måneders rettingsfrist fra overtakelsesdato.

#### Hva som kan godkjennes – Sentrale forhold

Ved en søknad om ettergodkjenning er det i utgangspunktet ikke lov å vektlegge at tiltakene allerede er gjennomført, verken som en fordel eller ulempe.

Tiltak som går utover krav i loven eller plangrunnlaget vil kreve dispensasjon, noe som generelt sett er vanskelig å få. Dispensasjon fra plankrav, utnyttelsesgrad og avstand mot nabogrense samt bygningshøyde er dessuten ofte vanskeligere å få enn dispensasjon fra

**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

byggegrense mot vei *dersom veimyndigheten ikke er negativ til tiltaket.*

#### Byggegrense mot vei og utvidet bruk av avkjørsel

Tillatelse til nye boenheter krever tillatelse til utvidet bruk av avkjøring mot kommunal vei, noe som behandles av veimyndigheten. Bygningsmyndigheten kan ikke uttale seg om dette, men det er mulig at veimyndigheten kan si noe om mulighetene.

Tiltak som kommer nærmere byggegrensen mot kommunal vei enn 7 meter krever, men enkelte frittliggende tiltak kan plasseres inntil 4 meter:

«Mindre byggverk med samlet BYA/BRA inntil 50 m<sup>2</sup> som ikke skal benyttes til beboelse og ikke har port/åpning (garasje/carport) skrått eller vinkelrett på vei, kan plasseres inntil 4 meter fra asfaltkant.»

Det må også være tilstrekkelig tilgang på vann, avløp og sløkkevann til det bestemte antallet boenheter som omsøkes. Dette er det kommunalteknikk og ev. brannvesen som uttaler seg om.

#### Avstand til nabogrense

Hovedregelen er at tiltak må ha en avstand til nabogrense på minst 4 meter. Tiltak *kan* etter en konkret vurdering godkjennes nærmere enn dette dersom det foreligger avstandserklæring fra nabo. Om man ikke får avstandserklæring, vil det kreve en dispensasjon som ofte er vanskelig å få.

Ansvarlige foretak må uansett se til at branntekniske krav er/blir oppfylt.

Kommunens kartverktøy gir mulighet for å måle bygningenes avstand til nabogrense slik de er plassert i kartet vårt. I kartet vises bygningene med takutstikk, men avstanden til nabogrense beregnes fra fasadelivet så lenge takutstikket stikker mindre enn 1 meter ut fra fasadelivet.

#### [Eiendomsinformasjon og kart - Arendal kommune](#)

Bygningshøyde må ikke være mer enn 8 meter gesimshøyde og 9 meter mønehøyde, beregnet fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Kommunen har ikke kjennskap til høyden på bygningsmassen. Kravet gjelder bare for bygg som mangler tillatelse, altså fremstår det bare aktuelt for "tilbygget" som inneholder to leiligheter.

#### Utnyttelsesgrad

I henhold til kommuneplanen gjelder en utnyttelsesgrad på 30 %-BYA. Det vil si at det bebygde arealet på eiendommen (grovt sagt arealet av alle tiltak høyere enn 0,5 m over terrengnivået), ikke kan utgjøre mer enn 30 % av tomtearealet. Bebyggelse utover dette krever dispensasjon. Nødvendig parkeringsareal som ikke håndteres i garasje/carport medregnes også i bebygd areal.

#### Plankrav for boenheter

Det gjelder krav om reguleringsplan ved etablering av mer enn én boenhet. Samtidig følger det at sekundærleilighet ikke medregnes.

På denne eiendommen vil det innebære at hovedhuset kan ha én hovedenhet og én mindre sekundærleilighet. I tillegg kan det da etableres én ekstra boenhet på eiendommen uten at plankravet utløses.

Ved etablering av flere boenheter enn hovedhuset, sekundærleiligheten og én ekstra boenhet, vil det kreve dispensasjon fra plankravet. En slik dispensasjon er generelt vanskelig å få.

SAK10 § 2-2 fastsetter hva som er søknadspliktig etablering av boenhet:  
har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,  
har egen inngang og  
er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

#### Om å unngå dispensasjon

Dispensasjon vil som nevnt ofte være vanskelig å få, men det kan ofte være mulig å få ettergodkjenning til deler av tiltaket ved å justere de forholdene som utløser dispensasjonsbehovet.

Dersom det f.eks. er utnyttelsesgraden som utløser dispensasjonsbehov, kan man selv velge hvilken del av bygningsmassen man fjerner for å oppfylle kravet eller redusere overskridelsen.

Dersom avstandskravet ikke er oppfylt, kan det være tilstrekkelig å justere bygningsdelen slik at ingen deler kommer nærmere nabogrensen enn 4 meter. Uansett må andre relevante krav være oppfylt.

#### Presisering av mottaker

Ved en feil har forhåndsvarselet blitt sendt til megler Helga Sverdrup Hvass personlig istedenfor til meglerfirmaet Sørmeqleren AS. Vi beklager denne feilen fra kommunen sin side og presiserer at meqleren som privatperson ikke har noe med saken å gjøre. Fremtidige brev vil bli sendt til meqlerforetaket.

Med hilsen  
ARENDAL KOMMUNE

Thomas Flaten Opsahl  
Byggesaksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: SØRMEGLEREN AS AVD ARENDAL (Underenhet)  
Kopimottaker: Tore-Jack Tjønnvåg



# ARENDALE KOMMUNE

## Byggesak (S)

POLLEN BYGG & EIENDOM Niels Rasmus Kaastrup  
Nielsen  
Kirkebakken 13  
4836 ARENDAL

Dato: 14.01.2021  
Vår ref: 16/25940-3  
Deres ref:  
Saksbeh.: Atle Sørensen

### SVAR PÅ SØKNAD

Tiltakssted: Engekjærveien 34

**Tiltakshaver:** Engekjærveien 34-36 AS  
**Søker:** Pollen Bygg & Eiendom

**Tiltakstype/-art:** Etablering av 3 nye leiligheter, bruksendring/tilbygging/påbygging

Saksdokumenter:	Datert:	Mottatt:
Søknad om tillatelse til tiltak (ett trinn)	11.02.16	11.02.16
Situasjonskart	12.11.15	11.02.16
Opplysninger gitt i nabovarsel / kvittering	01.12.15	11.02.16
Tegninger	28.02.16	11.02.16
Gjennomføringsplan	10.02.16	11.02.16
Erklæring om ansvarsrett, Pollen Bygg & Eiendom	10.02.16	11.02.16
Erklæring om ansvarsrett, Agder Consult	07.02.16	11.02.16
Erklæring om ansvarsrett, Jack Trading	09.02.16	11.02.16
Erklæring om ansvarsrett, Roy Paulsen	10.02.16	11.02.16
Revidert gjennomføringsplan	15.01.19	15.01.19
Erklæring om ansvarsrett, Centrum VVS	01.11.18	15.01.19
Supplerende søknad	27.02.19	27.02.19

---

### VEDTAK:

Med hjemmel i pbl § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra plankrav for etablering av 3 nye leiligheter og bruksendring/tilbygging/påbygging.

#### Gebyr:

Det påløper ikke saksbehandlingsgebyr, jf pbl § 21-7.

---

**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

### Tiltaket gjelder:

Tiltaket det søkes om er beskrevet som bruksendring til totalt 5 leiligheter i bygningsmassen på eiendommen. Tiltaket er allerede gjennomført og det er således tale om en søknad om ettergodkjenning. I hovedbygget er det etablert 3 leiligheter, en i hver etasje. I det andre bygget er det etablert 2 leiligheter. Bygget som inneholder to leiligheter har i dag et bebygd areal på 90 m<sup>2</sup> og et bruksareal på 128 m<sup>2</sup>. Den godkjente bygningen som stod på dette stedet før var en utebod på underkant av 40 m<sup>2</sup>. Det opplyses i søknad at denne nå søkes tilbygget/påbygget/bruksendret til nåværende bolig med to leiligheter.

### Nabomerknader:

Tiltaket er nabovarslet. Søker har ikke mottatt merknader.

### Dispensasjonssøknad:

*«Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Plan- og bygningsloven med forskrifter. Arealplaner  
Begrunnelse for dispensasjon: Det søkes om dispensasjon fra plankrav for etablering av mer enn 2 boenheter. Begrunnelse: De boenhetene som nå omsøkes er allerede etablert av tidligere eier. Tiltaket påvirker kun den bestående bygningen, og hvorvidt bygningen er egnet til tiltaket kan belyses tilstrekkelig gjennom behandling av byggesaken. En reguleringsprosess er omfattende og tidkrevende, og vil i dette tilfellet ikke nødvendigvis føre til et bedre beslutningsgrunnlag for å vurdere eiendommens egnethet for tiltaket. Det søkes også om dispensasjon fra krav om parkeringsdekning på 1,25 p-plasser pr boenhet. Det etableres en parkeringsplass pr boligenhet. Boligen ligger i direkte tilknytning til kollektivnett, og dessuten i gangavstand til sentrum. Det vurderes som tilstrekkelig med en parkeringsplass pr boenhet.»*

### Fravik fra TEK:

*«Avvik fra TEK: Det søkes om avvik fra TEK på flere områder. Krav til balansert ventilasjon, krav til tetthet, krav til isolasjonstykkelse, og krav til tilgjengelighet. Som felles begrunnelse for dette er at tiltakene finner sted i en bestående bygning som ikke skal gjennomgå noen totalrenovering, det er ikke snakk om å gjøre endringer på bygningens struktur og yttervegger. Bygningen er normalt godt isolert (antatt 15 cm i vegger, 20 cm i tak).  
For leilighet merket 1. søkes i tillegg avvik fra krav til lysinnslipp. Vinduene er tilstrekkelig store, men avstanden til utenforliggende fjellskrent er ikke stor, enkelte steder ned mot ca en meter.»*

### Erklært ansvar:

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
Pollen Bygg & Eiendom	PRO/1	Arkitektonisk utforming, vurdering av planløsning. Vurdering av bærekonstruksjon. Vurdering av isolasjonsmengder og oppvarmingsbehov.
Agder Consult	PRO/1	Gjennomgang av bygningsmassen med hensyn på brannsikkerhet.

		Utarbeidelse av branntegninger.
Jack Trading	UTF/1	Alle bygningsmessige arbeider. Innredning av leiligheter i garasje og underetasje.
Roy Paulsen	Uavhengig kontroll	Uavhengig kontroll av våtrom.
Centrum VVS	PRO/1, UTF/1	Rørleggerarbeid.

## Kommunens vurdering:

### Ansvarlig søker:

Pollen Bygg & Eiendom har erklært ansvar for søkerfunksjonen i saken.

### Arealplanstatus og juridisk grunnlag:

Opprinnelig søknad ble sendt kommunen i 2016. Kommunen tilbakemeldte om mangler som så ble besvart i 2019. Saken har siden det dessverre blitt liggende ubehandlet uforholdsmessig lenge hos kommunen.

Ved behandling av en søknad er det plangrunnlaget som gjaldt ved utløp av saksbehandlingsfristen som skal legges til grunn. Saken behandles derfor etter kommuneplanen som gjaldt i 2016.

Den aktuelle eiendommen er uregulert og er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål. Tiltaket er i samsvar med arealformålet.

I bestemmelsene til kommuneplanen som gjaldt på søknadstidspunktet er det fastsatt plankrav for tiltak som innebærer etablering av mer enn 2 boenheter. Tiltaket er således i behov for dispensasjon fra dette plankravet, hvilket det er søkt om.

Det søkes videre om dispensasjon fra krav om parkeringsdekning på 1,25 p-plasser pr boenhet.

### Dispensasjonsspørsmålet:

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

Det søkes som nevnt om dispensasjon fra plankravet som gjelder ved etablering av mer enn 2 boenheter, samt dispensasjon fra kravet til parkeringsdekning på 1,25 p-plasser pr boenhet.

Det er fra søkers side lagt til grunn at det er tale om en økning fra 2 til 5 leiligheter, i det godkjent bolig på tomten i matrikkelen er registrert som «enebolig med hybel/sokkelleilighet». Kommunen bemerker at en matrikkelregistrering som dette ikke nødvendigvis gjenspeiler hva som er lovlig etablert og godkjent etter plan- og bygningsloven. Det er dermed ikke gitt at det noen gang har vært godkjent mer enn en alminnelig enebolig med 1 enhet på denne tomten. Det finnes imidlertid hverken tegninger, tillatelser eller andre dokumenter som viser hva denne boligen i sin tid ble godkjent som. Kommunen lar derfor denne tvilen komme tiltakshaver til gode, og legger til grunn for behandling av denne saken at det er tale om en økning av antall boenheter fra 2 til 5.

Om det legges til grunn at opprinnelig bolig har to lovlig etablerte enheter, er det tale om å etablere nok en leilighet i dette bygget. Det andre bygget som i dag fremstår som en tomannsbolig har aldri vært godkjent som noe mer enn en utebod i en etasje på underkant av 40 m<sup>2</sup>. Å tale om bruksendring eller tilbygging/påbygging av denne uteboden til en tomannsbolig som det er i dag, blir etter kommunens syn noe søkt. Det er vel all mulig grunn til å tro at uteboden har blitt revet før nåværende bolig har blitt oppført, da en slik bolig neppe lar seg fundamentere på restene av en liten utebod. I praksis er det derfor tale om en søknad om oppføring av en ny bolig med to boenheter. Totalt søkes det dermed om å etablere tre nye boenheter, en i eksisterende godkjente bygning, samt oppføring av et helt nytt bygg som skal romme to enheter.

Hensynet bak plankravet som gjelder ved etablering av mer enn 2 boenheter, er primært å påse at utbygginger av et visst omfang blir grundig vurdert og belyst gjennom en reguleringsprosess. Et plankrav vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området og gi styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i området. Utarbeidelse av reguleringsplan vil videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og blant annet få frem konsekvensene en tillatelse kan innebære for utviklingen i området. De berørtes interesser, herunder konsekvenser for naboer og omkringliggende miljø, vil ved utarbeidelse av planen bli vurdert i et helhetsperspektiv. En reguleringsplan vil kunne avklare om planområdet skal utvikles og utnyttes på en annen måte enn tidligere, herunder om det skal åpnes opp for fradeling og fortetting. En reguleringsplan vil også kunne avklare med bindende virkning mer i detalj hvordan et eventuelt ønske om fortetting skal gjennomføres, herunder i hvilken grad og på hvilken måte det skal fortettes. En reguleringsplan vil følgelig kunne avklare flere forhold av betydning.

Ved vurderingen av om hensynene bak et plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon er det naturlig å ta utgangspunkt i nettopp hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Ser man isolert på den enkelte tomt vil forhold som grad av utnytting, type bebyggelse, antall boenheter, estetikk/utforming, parkeringsdekning, uteareal etc. stå sentralt.

Tiltaket det nå søkes dispensasjon for åpner for en helt annen utnyttelse enn det som er tidligere godkjent og lovlig etablert på eiendommen. Tiltaket skiller seg også fra bebyggelsesstrukturen i det uregulerte nærområdet, da flertallet av disse består av eneboliger, men med noen innslag av tomannsboliger. Tvers over veien for den aktuelle eiendommen er det riktignok noen flermannsboliger, men disse har blitt klarert og bygget ut etter en vedtatt reguleringsplan for disse tomtene. En dispensasjon som tillater 5 boenheter på en alminnelig eneboligtomt vil bryte vesentlig med normen i området og vil da kunne danne svært uheldige presedensvirkninger.

5 selvstendige boenheter er etter kommunens syn en altfor høy utnyttelse av en eneboligtomt med alminnelig størrelse. Selv om den prosentmessige utnyttelsen basert på bygningsmassen og tomtestørrelse kanskje i seg selv ikke blir så høy, så vil et slikt antall boenheter skjerpe kravene til parkeringsareal og tilfredsstillende uteareal. Disse to forholdene er helt sentrale for å oppnå gode og velfungerende boforhold. Nettopp disse to forholdene synes dårlig ivaretatt gjennom omsøkte tiltak.

Det er søkt om dispensasjon fra kravet til parkeringsdekning på 1,25 p-plasser pr boenhet. 5 boenheter tilsier da en parkeringsdekning på 6,25 plasser, som i praksis da må rundes opp til 7 plasser. Søknaden legger kun opp til 5 parkeringsplasser, 1 pr boenhet. En slik dekning er ikke tilfredsstillende. Hvorvidt alle beboere faktisk disponerer egen bil vil kunne variere med tiden, men utgangspunktet ved vurdering av parkeringskrav må være at alle beboere skal kunne ha biloppstillingsplass til egen bil. Med dette utgangspunktet vil det være null dekning for gjesteparkering eller beboere med flere biler. En slik løsning bør ikke godkjennes på permanent basis. Som eksempel har de regulerte flermannsboligene på motsatt side av veien reguleringsbestemmelse som krever 1 plass per boenhet pluss minimum 3 gjesteparkeringer. Hvorvidt det er grunnlag for å lempe på parkeringskravet bør avklares som en del av en grundigere reguleringsprosess. Et overordnet spørsmål for denne problemstillingen vil da selvsagt være å avklare hvor stor utnyttelse (antall boenheter) det eventuelt kan åpnes for.

Manglende areal for parkering gjenspeiler også etter kommunes syn manglende areal for tilfredsstillende uteareal. Det er ikke redegjort for uteareal i søknaden. De deler av tomten som ikke er opparbeidet er kupert og lite egnet som uteareal. Tomten har heller ikke hage av betydning. Uteoppholdsareal synes å basere seg på terrassekonstruksjoner der leilighetene på grunnplan synes å ha sitt primære uteareal under terrassekonstruksjonene over. En slik løsning gir ikke gode og solrike utearealer. Små uteareal kan etter omstendighetene være tilfredsstillende, dersom øvrige forhold som utsikt, solforhold etc. er gode. Dette kan ikke sies å være tilfellet i denne saken.

Når det gjelder det estetiske fremstår bygningsmassen og den arkitektonisk utformingen som lite gjennomtenkt. Bygningsmassen bærer preg av å være klattvis utbygd med boder og terrassekonstruksjoner som overlapper hverandre uten muligheter for gode solforhold. Det er all mulig grunn til å tro at en reguleringsplan ville hatt bestemmelser om utforming og estetikk som ville lagt begrensninger på hvordan det kunne bygges på tomten.

Slik kommunen ser det vil det å legge til rett for en så høy utnyttelse som 5 enheter måtte undergis en helhetlig og grundig planprosess for å avklare hvilke rammer som kan legges til grunn slik at utnyttelsen ikke går på bekostning av kvalitetene til tomten eller området for øvrig. En dispensasjon for omsøkte tiltak vurderes i dette tilfellet å være en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn plankravet skal ivareta. Dette innebærer at dispensasjon ikke kan gis.

Lovens andre vilkår for dispensasjon, om at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, blir da strengt tatt ikke nødvendig å vurdere. Kommunen vil likevel bemerke at det er vanskelig å se hva som skulle utgjøre de store fordelene i dette tilfellet, ut over eiers rene private fordeler. Hva gjelder argumentet om at en planprosess vil være et tidkrevende og kostbart element, vises det blant annet til uttalelser fra Sivilombudsmannen hvor det flere ganger er lagt til grunn at dette ikke kan være et relevant hensyn å vektlegge i en dispensasjonsvurdering.

De rettslige vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon er dette ikke innfridd, jf pbl § 19-2. Søknaden må dermed avslås.

#### **Øvrige forhold:**

Da søknaden avslås finner kommunen det ikke nødvendig å gå inn på øvrige sider av saken. Det gjøres derfor ingen vurdering av fravikene fra teknisk forskrift som det er søkt om.

Kommunen bemerker at det heller ikke er søkt om utvidet bruk av avkjørsel fra offentlig vei. Kommunen finner imidlertid å kunne ta stilling til det prinsipielle dispensasjonsspørsmålet uten at forholdene knyttet til avkjøring er avklart.

Med hilsen

Atle Sørensen  
Rådgiver

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

Vedlegg:  
Opplysningssskriv om klage

# Informasjon om klageadgang

## Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Fylkesmannen.

## Klage og klagefrist, jf. Forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31

Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper.

Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

## Innholdet i klagen

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

## Utsatt iverksetting av vedtak

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

## Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

## Kostnader ved klagesaken

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

## Klage til Sivilombudsmannen

Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen).

Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

**Klagen sendes til:** Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller [postmottak@arendal.kommune.no](mailto:postmottak@arendal.kommune.no)

Klagen kan også sendes via klageskjema på: [www.arendal.kommune.no/klage](http://www.arendal.kommune.no/klage)

02/06939

### Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81, 85, 86 a, jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

Stempel

Bygningsnr.  
(fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

TFO

09 SEPT 2002

507/512

Til kommune: (Melding med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Arendal Kommune

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?  Ja  Nei

Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet. 035064/02

#### Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Postnr.	Poststed
	507	512			4846	Arendal
Tiltakets art SAK § 2	<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket (jf. pbl § 81, jf. SAK § 20 nr. 1) <input type="checkbox"/> Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf. pbl § 85, jf. SAK § 23) <input checked="" type="checkbox"/> Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf. pbl § 86 a, jf. SAK § 20 nr. 1)					
	Spesifiser kort tiltakets art påbygg av vindfang, samt terrasse					

#### Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, vedlegg referat	Vedlegg nr. E -
------------	---	----------------------------	--------------------

#### Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd SAK § 21 nr. 1 e	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.	 G O F T F / 26894355 Geomatikk 507/512 167023231 2002-09-09 S	Vedlegg nr. E - Tegning
---------------------------------------	--	--	----------------------------

#### Arealdisponering

Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan			Sett kryss for eksisterende plan	
	Spesifiser nærmere Plan for Engekjær				
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Boligformål			Tillatt grad av utnyttning	
	Beregningsregler i reguleringsplan				
Oppmålt tomt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Tomteareal 1040,5 m <sup>2</sup>		
	<input type="checkbox"/> Prosent bebygd areal (% BYA) <input type="checkbox"/> Tillatt bruksareal (T-BRA m <sup>2</sup> ) <input type="checkbox"/> Prosent tomteutnyttelse (% TU) <input type="checkbox"/> Annet				
Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning	Antall etasjer (TEK § 4-1)		Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
			2,5		
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)		230 m <sup>2</sup>	2,2 m <sup>2</sup>	232,2 m <sup>2</sup>
	Bruttoareal (NS 3940)		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket			9,95%		
Vis beregning av grad av utnyttning $103,5 \text{ m}^2 + 100 / 1040,5 = 9,95\%$ Bebygd areal					

## Arealdisponering (forts.)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 5 meter	Vegmidte 17 meter	Annen bygning egen bod 7m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand m	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avstand 6 m	<input type="checkbox"/> Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere			

## Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede/ nye avkjøringsforhold?	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:			
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta				
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk				
	<input type="checkbox"/> Privat vannverk				
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann	Beskriv			
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann				
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta				
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg				
	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
		Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Overvann	Takkvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng				

## Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved	
			X-koordinat:	Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	eller	Bygningstypekode	

## Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	
Gjenpart av nabovarsel – NBR nr. 5155	C	-	
Kart, situasjonsplan	D	-	
Redegjørelser og tegninger	E	-	
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	
Andre vedlegg	J	-	

## Erklæring og underskrift

Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn <i>Preben Simonsen</i>	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Evt. organisasjonsnr.
Adresse <i>Engelkær wn 34</i>	Postnr., poststed <i>4846 Arendal</i>		
E-post	<input checked="" type="checkbox"/> Enkeltperson <input type="checkbox"/> Foretak/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off. virksomhet		
Dato <i>05.09.02</i>	Underskrift <i>For Preben Simonsen</i>	Gjentas med blokkbokstaver <i>PREBEN SIMONSEN</i>	
<i>The Prosjektbyg AS</i>		<i>The Prosjektbyg Kish Col</i>	

## Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune Arendal Kommune
--------------------------------

Tiltak på eiendommen:			
Gnr. 507	Bnr. 512	Festenr.	Seksjonsnr.
Adresse Engeskjærveien 34			
Postnr. 4846	Poststed Arendal		
Eierfester Preben Simonssen			

- 9 SEPT. 2002  
Jnr. 035064/02

De varsles herved om at følgende søknad/melding er sendt til kommunen:

- Tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven, pbl § 93.
- Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven – driftsbygning i landbruket, pbl § 81.
- Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven – mindre byggearbeid på boligeiendom, pbl § 86a.  
Nabo eller gjenboer som har innvendinger mot tiltaket, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad. Slikt krav må være kommet fram til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Frittliggende	<input checked="" type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Vei	
		<input type="checkbox"/> Parkeringsplass	<input type="checkbox"/> Vesentlige terrenginngrep			
	Endring av bygg	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Fasade	<input type="checkbox"/> Reparasjon	<input type="checkbox"/> Våtrom	
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg	<input type="checkbox"/> Deler av bygg	<input type="checkbox"/> Anlegg		
	Bygningstekniske installasjoner *)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Endring av boligenheter	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Eiendomsdeling **)	<input type="checkbox"/> Deling	<input type="checkbox"/> Bortfeste	<input type="checkbox"/> Sammenføyning		
	Annet	- beskriv				
		*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak		**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver		
Planlagt bruk/formål	<input type="checkbox"/> Bolig	<input type="checkbox"/> Annet, beskriv	Påbygg av vindfang + terrasse			
	<input type="checkbox"/> Garasje					
Storrelse ny bebyggelse	Gesimshøyde 6m som bolig	Monehøyde 6,8m som bol	Bruksareal 2,2	m <sup>2</sup>		
<input type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon - pbl § 7 og/eller § 88	Angi nærmere hvilken regel/plan det søkes dispensasjon fra					

Fylles ut ved søknad om deling eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Søknad om delingstillatelse - pbl § 93, 1. ledd h)	<input type="checkbox"/> Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendom (mer enn 10 år) - pbl § 93, 1. ledd h)
	Eiendommen skal benyttes til - beskriv	

Søknaden/meldingen kan sees på kommunens kontor på adresse:

Arendal Kommune Byggesaks avdelingen

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted Arendal	Dato 23.07.02	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker) <i>Arne Prosjektving 15 S. K.</i>
-----------------	------------------	---

# Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt, og:  
 1. Man beholder retten til å komme med innsigelser i inntil 2 uker etter at varselet er overlevert.  
 2. Man frasier seg aktivt retten til å komme med innsigelser til tiltaket for vedtak er fattet.

Eiendom/byggested				Adresse			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Engekjørveien 34			
507	512						
Nabo-/gjenboereiendom				Nabo/gjenboereiendoms eiers/festers navn			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
507	548			Harald Odd Rastad			
Adresse				Adresse			
Engeskjær 34				Engeskjærveien 32			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
4846	Arendal			4846	Arendal		
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato			
1 Varsel er mottatt				2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b			
				123181 Dato: 45400073300			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
507	834			Ljøstad Marit Franciska			
Adresse				Adresse			
eNGEKJÆR VN 36				Engeskjæravn 36			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
4846	Arendal			4846	Arendal		
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato			
1 Varsel er mottatt				2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b			
				123181 Dato: 488076400			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
507	835			Mathiesen Jon Aksel			
Adresse				Adresse			
Bjørkealleen 19				Bjørkealleen 19			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
4844	Arendal			4844	Arendal		
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato			
1 Varsel er mottatt				2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b			
				123181 Dato: 45400073500			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
507	2083			Reinertsen Arild			
Adresse				Adresse			
Bjørkealleen 15				Bjørkealleen 15			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
4844	Arendal			4844	Arendal		
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato			
1 Varsel er mottatt				2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b			
				123181 Dato: 45400074700			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
507	2083			Fone Gunn Lisbet			
Adresse				Adresse			
Bjørkealleen 15				Bjørkealleem 15			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
4844	Arendal			4844	Arendal		
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato			
1 Varsel er mottatt				2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b			
				123181 Dato: 45400072000			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato			
1 Varsel er mottatt				2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b			
Det er dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.							
Samlet antall sendinger: 5 Sign. B.N.							
123181 Dato: 5/9 02							

- 9 SEPT. 2002  
Jnr. 035064/02

*Fasade Nord Vest*



- 9 SEPT. 2002

Jnr. 035064/02

Fasade Nord - Vest



- 9 SEPT. 2002  
Jnr. 035064/02

Fasade Sør Vest



Bilde er tatt ved  
Bytting av vinduer og noe kløning

- 9 SEPT. 2002  
Inr. 035064/02

Fasade mot Sør Øst





## ARENDALE KOMMUNE

Engeskjærveien 34

Tegnforklaring:

9 SEPT. 2002

Jnr. 035064/02



Målestokk

1:500

Dato: 2002:02:25

Sign: L Fo

Oppmåling/geodataavdeling



**Arendal kommune**  
**Plan, oppmåling, byggesak, landbruk**  
**Byggesak**

ARKIV



Preben Simonsen  
Engkjærveien 34

4846 ARENDAL

Dato: 11.10.02

Vår ref:  
L.nr: 040154/02  
Arkivsaksnr: 02/06939

Arkivkode: BS 507/512  
Saksbeh: Tor Follinglo  
Saksbeh.tlf: 37013739  
Deres ref:

## SVAR PÅ MELDING

Melding er mottatt her 09.09.02.

*Gjelder:*

*Areal:*

*Gnr/Bnr:*

*Byggested:*

*Tiltakshaver:*

*Tilbygg. Enebolig*  
*Bebygd areal: m<sup>2</sup>, bruksareal: 2 m<sup>2</sup>*  
*507/512*  
*Engkjærveien 34, 4846 Arendal*  
*Preben Simonsen*

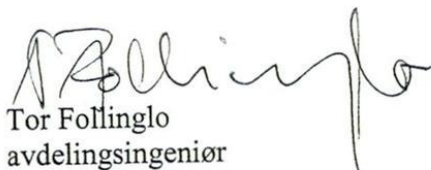
Det vises til melding om arbeid i hht. plan- og bygningslovens § 86 A.

Det foreligger ikke naboprotester til meldingen. Tiltaket er godkjent som melding og arbeidet kan igangsettes.

Meldingsarbeider er ikke underlagt ansvar og kontroll. Det er derfor tiltakshavers ansvar at arbeidene blir utført fagmessig og teknisk forsvarlig i samsvar med krav i plan- og bygningsloven.

Gebyr med kr. 1.260,- må innbetales. Giro vil bli ettersendt.

Med hilsen

  
Tor Follinglo  
avdelingsingeniør

vedlegg.

Postadresse: Postboks 10, 4801 Arendal  
Besøksadresse: Nedre Tyholmsvei 13  
Org.nr.: 940493021

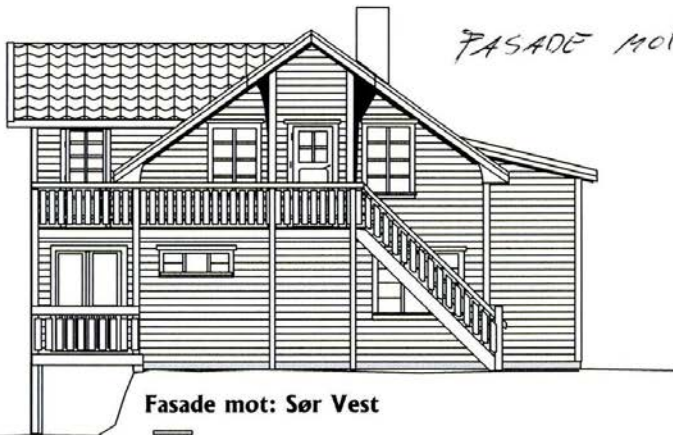
Telefon:  
37013743

Telefax:  
37013201

Bankgiro:  
2800.05.15991

Postgiro:  
825 0168080

FASADE MOT SØR ØST



G O F T E / 26894354 Geometri  
507/512 167023231 090902 Tegnin

Fasade mot: Sør Vest



9 SEPT. 2007

Jnr. 035064/02

Tiltakshaver **Preben Simonssen**  
**Engeskjær vn 34**

Gnr **507** Bnr **512** Rev:

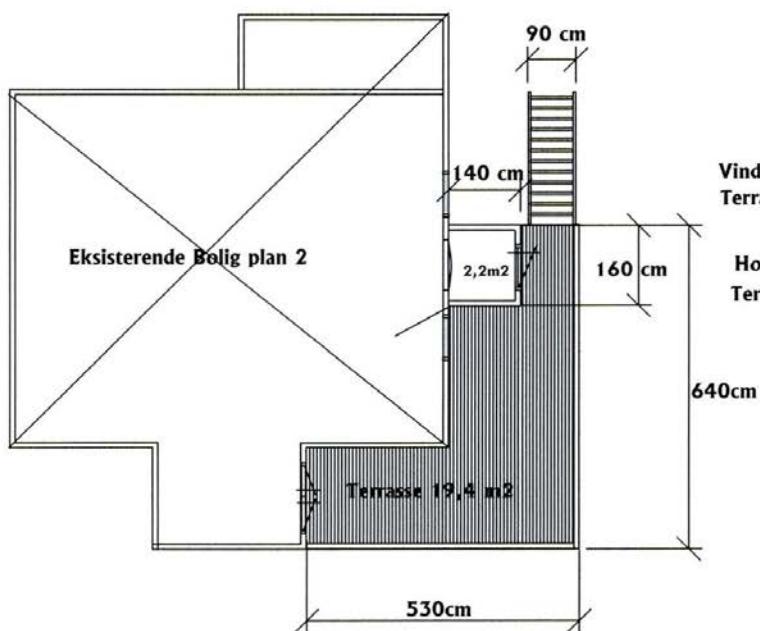
Tegning: **Fasade**

Tiltak: **Fasade endring**

Mål **1:100** Dato **08.07.02**

Byggprosjektering & Byggadministrasjon

### Nytt vindfang og terrasse

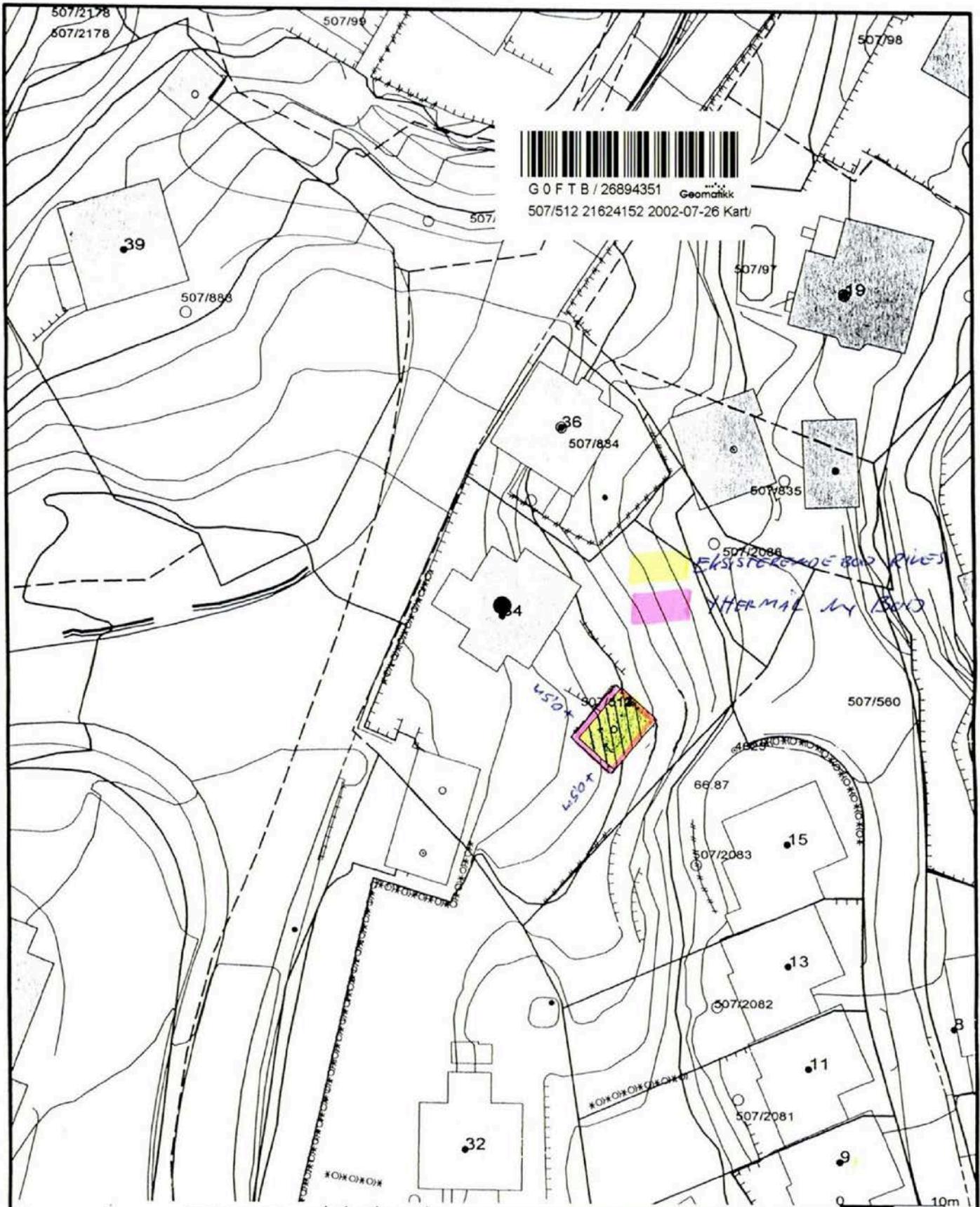


Vindfang 2,2 m<sup>2</sup>  
Terrasse 19,4 m<sup>2</sup>

Hoved-dør 90x210  
Terrasse-dør 139x199

- 9 SEPT. 2002  
Jnr. 035064/02

Tiltakshaver		
Preben Simonssen		
Gnr	Bnr	Rev:
Tegning: Plan		
Tiltak. Fasadeendring/ tilbygg		
Mål 1:100	Dato	
Byggprosjektering & Byggadministrasjon		



G O F T B / 26894351 Geomatikk  
507/512 21624152 2002-07-26 Kart/



# ARENDALE KOMMUNE

Engeskjærveien 34



ARENDALE KOMMUNE  
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk  
12/8-02

Tegnforklaring:  
26 JULI 2002  
029999/02



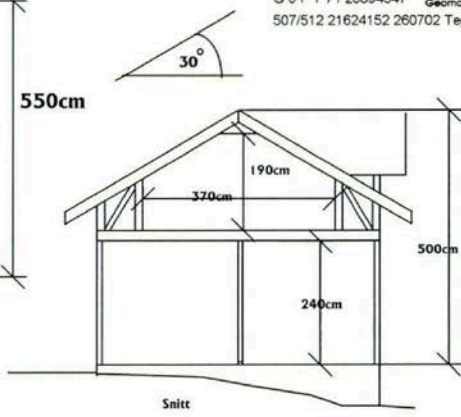
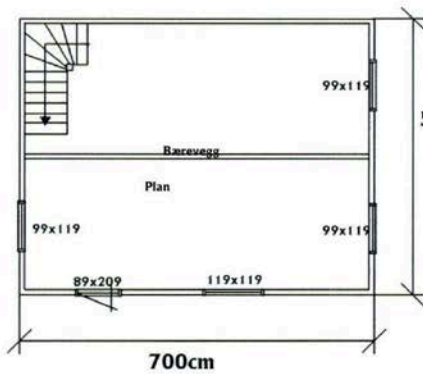
Målestokk  
1:500

Dato: 2002:02:25

Sign: Lfo

Oppmåling/geodataavdeling

**Bod 38,5 m2**



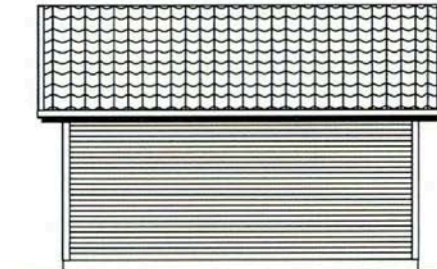
Fasade mot: Nord Vest



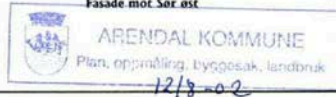
Fasade mot: Sør vest.



Fasade mot: Nord Vest



Fasade mot Sør øst



Tiltakshaver Preben Simonsen 20 JULI 2002		
<i>Ny Bod 029999/02</i>		
Gnr 507	Bnr 512	Rev:
Tegning:		
Tiltak. Bod		
Mål 1:100	Dato	08.07.0
Byggprosjektering & Byggesaksadministrasjon		



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL  
Gårdsnummer: 507  
Bruksnummer: 512

Utskriftsdato/klokkeslett: 01.10.2024 kl. 09:28  
Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 06.12.1933  
Skyl: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 507 / 512	967,5 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		915312616	ENGEKJÆRVEIEN 34-36 AS		Strømsbu terrasse 6 4839 ARENDAL	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6481255	486528		967,5 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020		smatmynd	01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4203 - 507/512				
							Omnummerert fra:	0906 - 507/512				
Grensejustering			27.09.2002									
Grensejustering							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	0906 - 507/548				-18,9
							Mottaker	0906 - 507/512				18,9

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	07.01.1992  Var 903 - 7/512/0/0	Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 507/512 0903 - 7/512	smatmynd
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	28.08.1963	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0903 - 7/512 0903 - 7/1000	Arealendring -76,8 76,8
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	06.12.1933	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0903 - 7/137 0903 - 7/512	Arealendring -1 040,5 1 040,5
Grensejustering Grensejustering		Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0903 - 7/512 0906 - 507/2297	Arealendring -1,8 1,8

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Engeskjærveien	55037	34  EUREF89 UTM Sone 32 6481263	486521	Grunnkrets: 5302 Grasåsen Stemmekrets: 12 Moltemyr Kirkesokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4846 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal	Nei
Vegadresse	Engeskjærveien	55037	34B		Grunnkrets: 5302 Grasåsen Stemmekrets: 12 Moltemyr	Nei

01.10.2024 09:28

Side 3 av 10

EUREF89 UTM Sone 32  
6481256 486530

Kirkesokn: 05070301 Barbu  
Postnr.område: 4846 ARENDAL  
Tettsted: 3511 Arendal

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 21 624 152	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	<b>Datoer</b>	
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	146	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	12.08.2002
<b>Repr.punkt:</b> Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	12.09.2002
Nord: 6481252 Øst: 486532	Bruksareal totalt:	146	Avløp:		Tatt i bruk:	06.10.2005
<b>Bygningsendringstype:</b>	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
<b>Bygningstype:</b> Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
<b>Næringsgruppe:</b> Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
<b>Bygningsstatus:</b> Tatt i bruk	Alternativt areal:	9				
<b>Energikilder:</b>	Alternativt areal 2:	0				
<b>Oppvarming:</b>						

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	1	40	0	40	0	0	0	0	0
H01	1	60	0	60	0	0	0	9	0
U01	0	46	0	46	0	0	0	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55037 Engekjørveien 34 B	H0101	Ikke godkjent bolig	106	0	Kjøkken	0	0	507/512
55037 Engekjørveien 34 B	H0201	Ikke godkjent bolig	40	0		0	0	507/512

### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		PREBEN SIMONSEN		

**Bygningsnr:** 167 023 223  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6481246 Øst: 486515  
 Bygningstypen: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0  
 Bruksareal bolig: 0  
 Bruksareal annet: 30  
 Bruksareal totalt: 30  
 Bruttoareal bolig: 0  
 Bruttoareal annet: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0  
 Ant. etasjer: 1  
 Vannforsyning: Avløp:  
 Har heis: Nei

**Datoer**  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
U01	0	0	30	30	0	0	0	0	0	

**Bruksenheter**  
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet

Unummerert bruksenhet 0 0

**Bygningsnr:** 167 023 231  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6481263 Øst: 486521  
 Bygningstypen: Enebolig m/hybel/sokkelleil.  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0  
 Bruksareal bolig: 226  
 Bruksareal annet: 0  
 Bruksareal totalt: 226  
 Bruttoareal bolig: 0  
 Bruttoareal annet: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 2  
 Ant. etasjer: 3  
 Vannforsyning: Avløp:  
 Har heis: Nei

**Datoer**  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H02	0	66	0	66	0	0	0	0	0	
H01	1	76	0	76	0	0	0	0	0	
U01	1	84	0	84	0	0	0	0	0	

**Bruksenheter**  
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet

55037 Engekjærveien 34 H0101 Bolig 131 0 Kjøkken 0 0 507/512  
 55037 Engekjærveien 34 U0101 Ikke godkjent bolig 95 0 0 0 0 507/512

**Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten**

<b>Bygningsnr:</b> 21 618 969	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	25	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6481252 Øst: 486532	Bruksareal totalt:	25	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringstype:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:
Bygningsstatus: Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

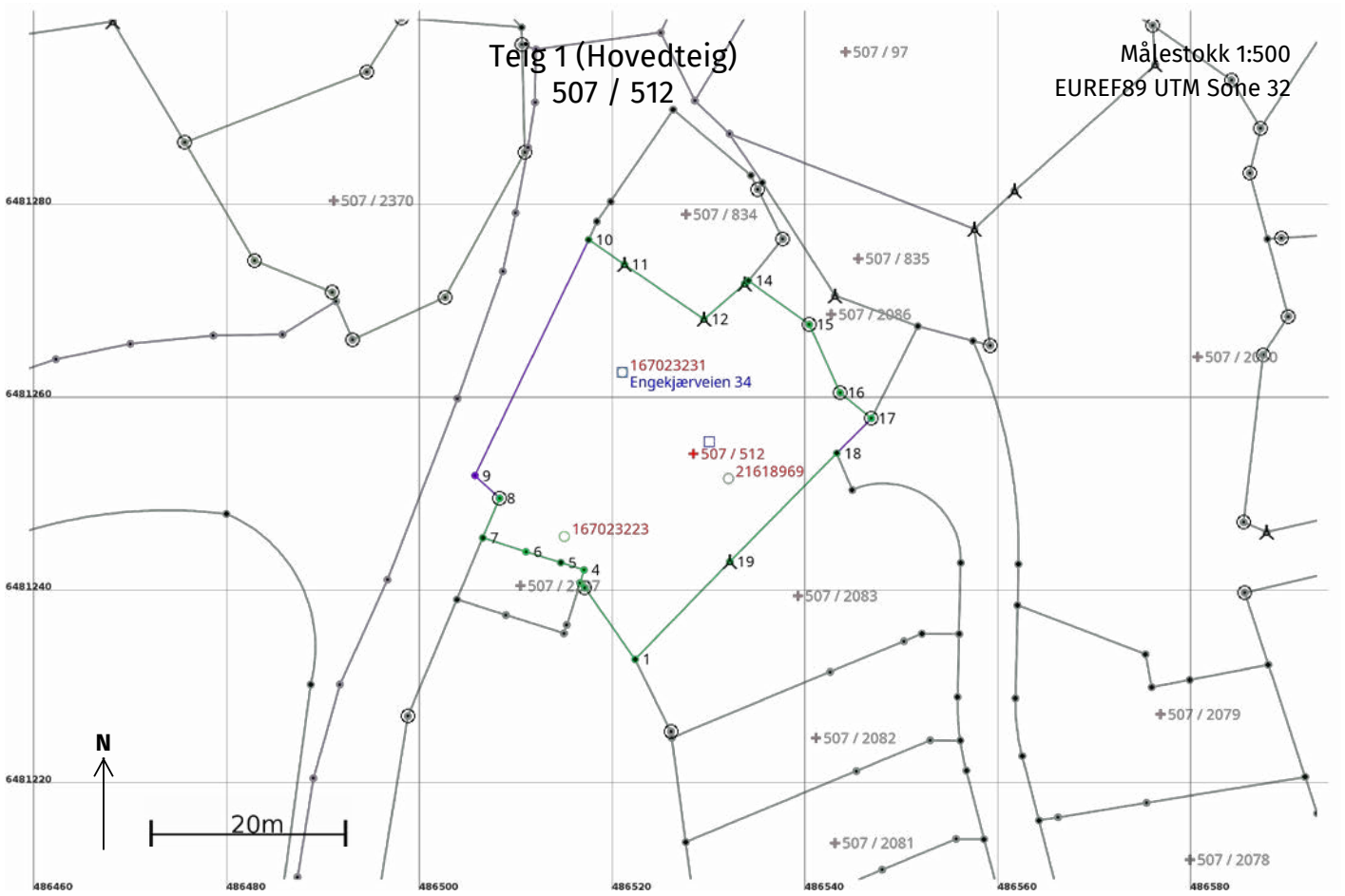
**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	25	25	0	0	0	0	0

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	507/512





01.10.2024 09:28

Side 8 av 10

**Areal og koordinater**

Areal: 967,5

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6481255

Øst: 486528

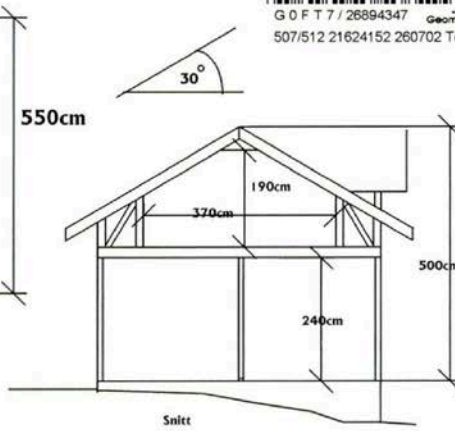
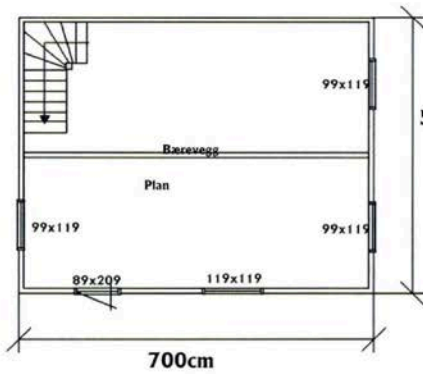
**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6481233,25	486522,32	9,08	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	14	
2	6481240,68	486517,10	0,70	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
3	6481241,19	486516,62	1,39	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
4	6481242,52	486517,03	2,52	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
5	6481243,28	486514,63	3,80	Umerket	10 Terrengmålt	14	
6	6481244,42	486511,01	4,69	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
7	6481245,84	486506,54	4,46	Umerket	10 Terrengmålt	14	
8	6481249,95	486508,28	3,47	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
9	6481252,30	486505,73	27,15	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
10	6481276,76	486517,52	4,50	Umerket	10 Terrengmålt	14	
11	6481274,20	486521,22	10,01	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
12	6481268,53	486529,47	5,58	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
13	6481272,18	486533,69	0,49	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6481272,50	486534,06	Steingjerde	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
15	6481267,97	486540,38	7,78	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
16	6481260,90	486543,58	7,76	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
17	6481258,24	486546,81	4,18	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	36
18	6481254,63	486543,24	5,08	Umerket	10 Terrengmålt	14	
19	6481243,38	486532,15	15,80	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
			14,12				

**Bod 38,5 m2**

G O F T 7 / 26894347 Geomatikk  
507/512 21624152 260702 Tegnin



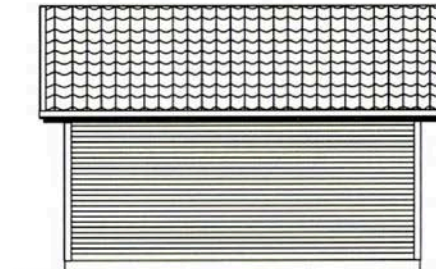
Fasade mot: Nord Vest



Fasade mot: Sør vest.



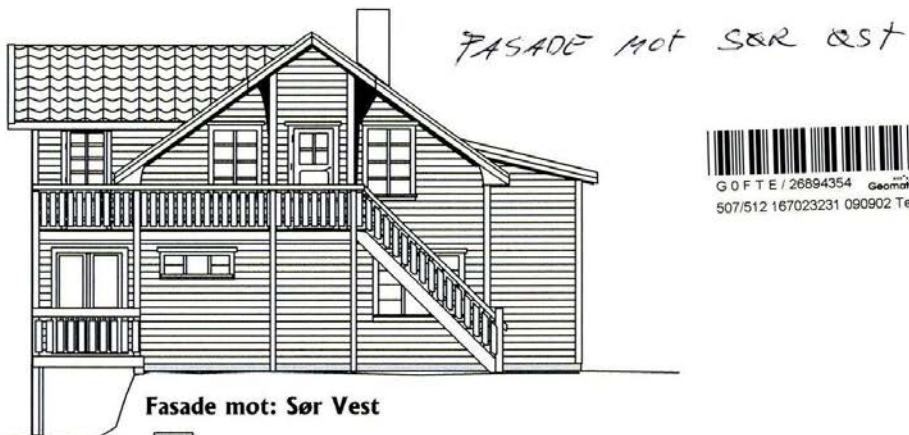
Fasade mot: Nord Vest



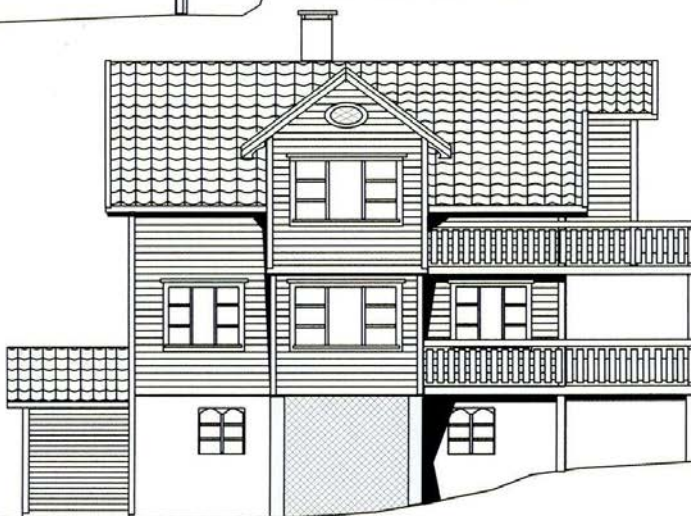
Fasade mot Sør øst



Tiltakshaver Preben Simonsen		
20. JULI 2002		
<i>Ny Bod 029999/02</i>		
Gnr 507	Bnr 512	Rev:
Tegning:		
Tiltak. Bod		
Mål 1:100	Dato	08.07.0
Byggprosjektering & Byggesaksadministrasjon		



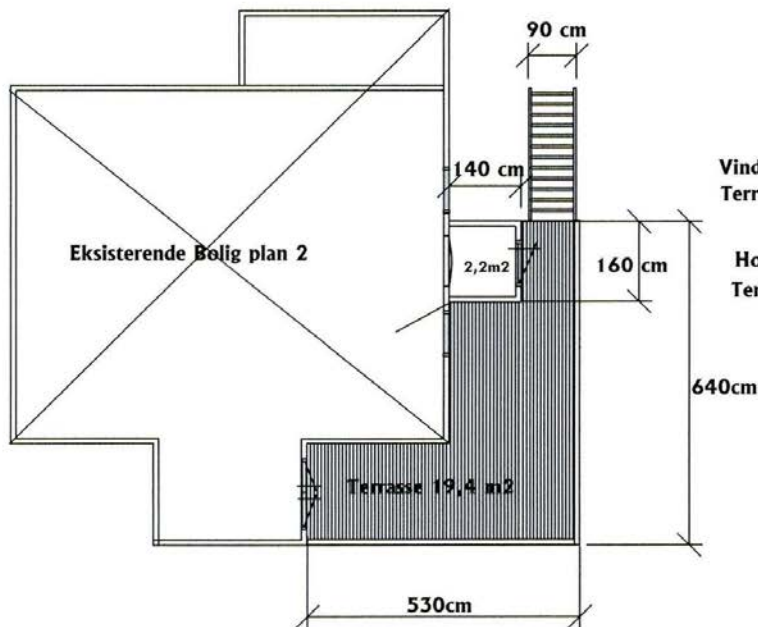
G O F T E / 26894354 Geometri  
507/512 167023231 090902 Tegnin



9 SEPT. 2007  
Jnr. 035064/02

Tiltakshaver <b>Preben Simonssen</b>		
Engeskjær vn 34		
Gnr 507	Bnr 512	Rev:
Tegning: <b>Fasade</b>		
Tiltak: <b>Fasade endring</b>		
Mål 1:100	Dato <b>08.07.02</b>	
Byggprosjektering & Byggadministrasjon		

### Nytt vindfang og terrasse

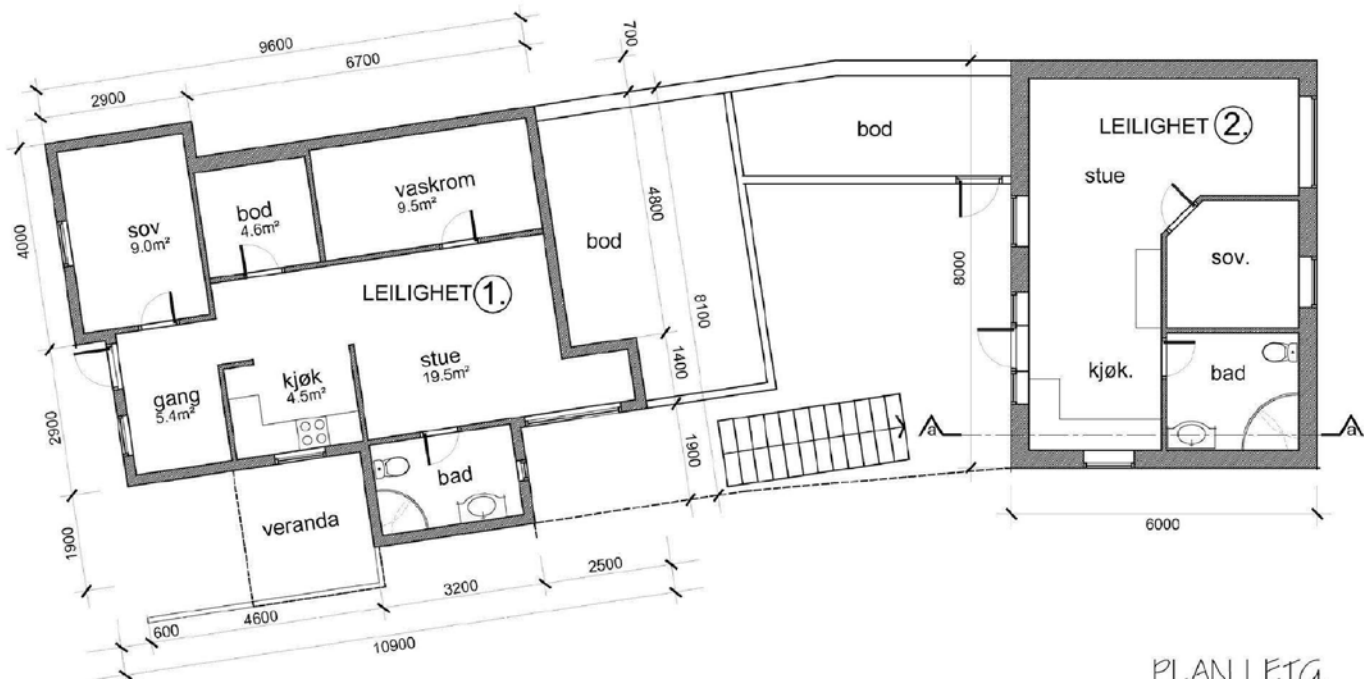


Vindfang 2,2 m<sup>2</sup>  
Terrasse 19,4 m<sup>2</sup>

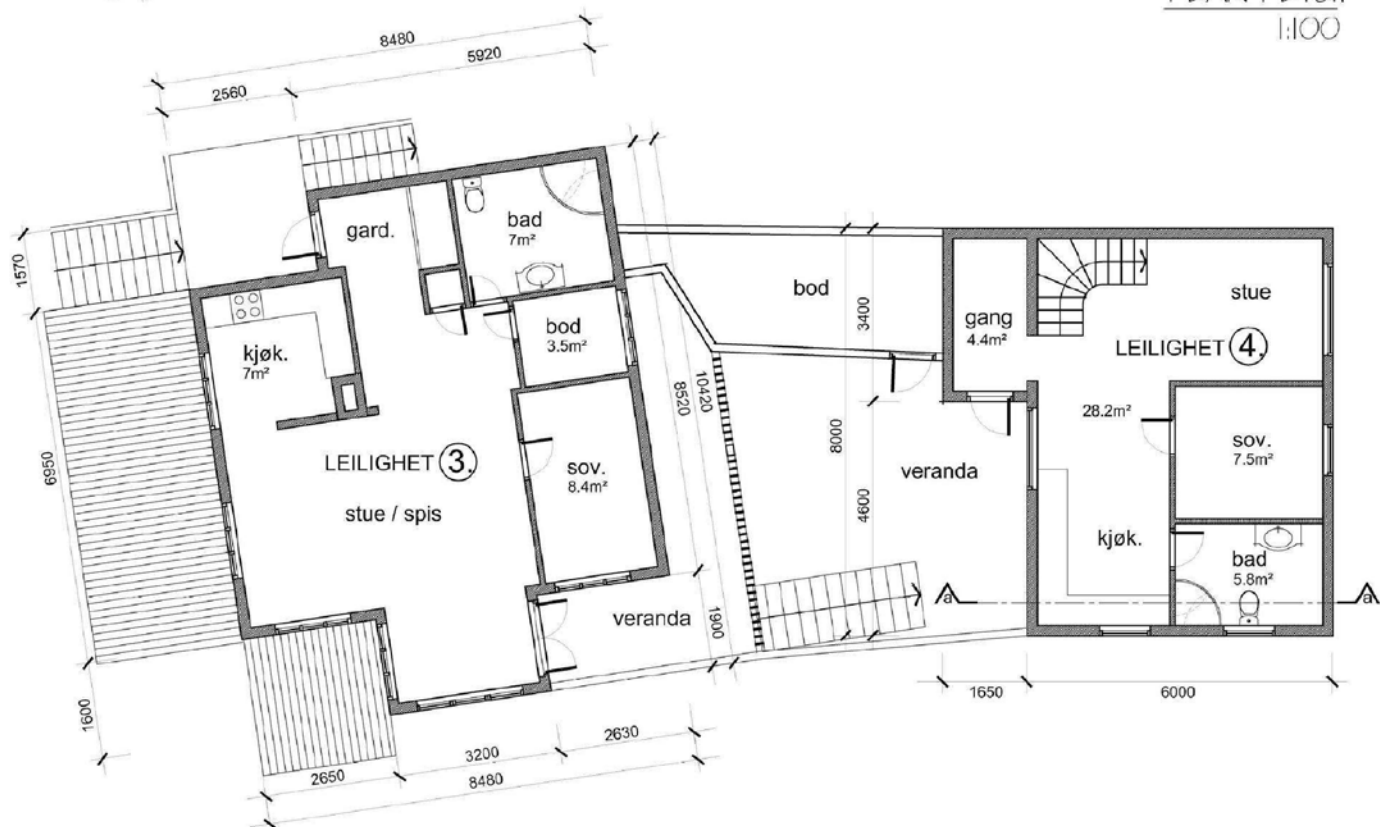
Hoved-dør 90x210  
Terrasse-dør 139x199

- 9 SEPT. 2002  
Jnr. 035064/02

Tiltakshaver		
<b>Preben Simonssen</b>		
Gnr	Bnr	Rev:
Tegning: <b>Plan</b>		
Tiltak. <b>Fasadeendring/ tilbygg</b>		
Mål 1:100	Dato	
Byggprosjektering & Byggadministrasjon		



PLAN 1 ETG.  
1:100



PLAN 2 ETG.  
1:100

NOTES:

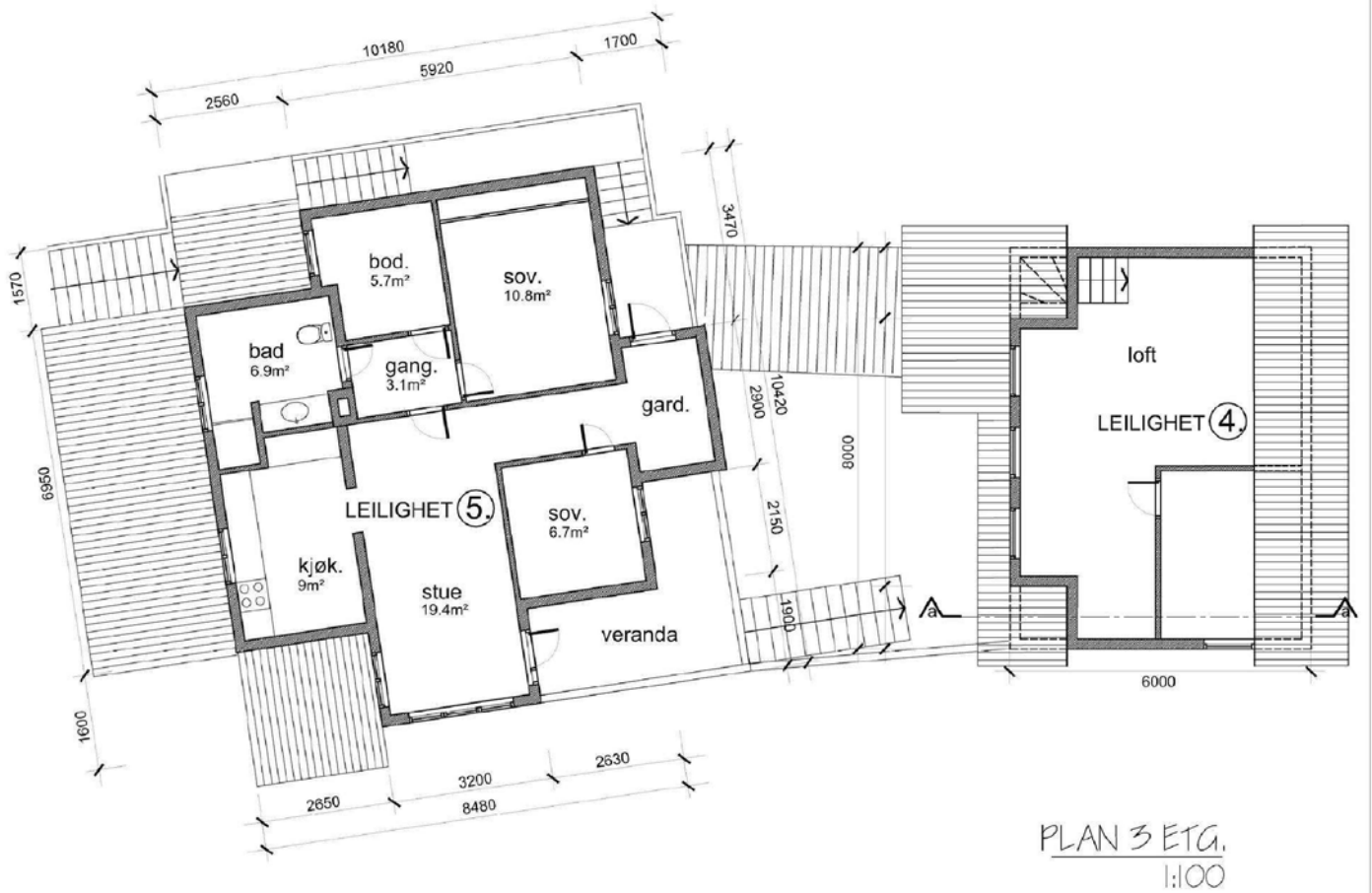
**OPPDRAG:**  
BRUKSENDRING.  
ENGEKJÆRVEIEN 34 og 34B, ARENDAL  
Gnr 507, Bnr 512

**TEGN:**  
• PLAN 1:100

date:  
28/01/2016

dwn No.

**POLLEN BYGG & EIENDOM**  
Org. Nr. 985229635 MVA  
ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL  
TLF 48079998



PLAN 3 ETG.  
1:100

NOTES:

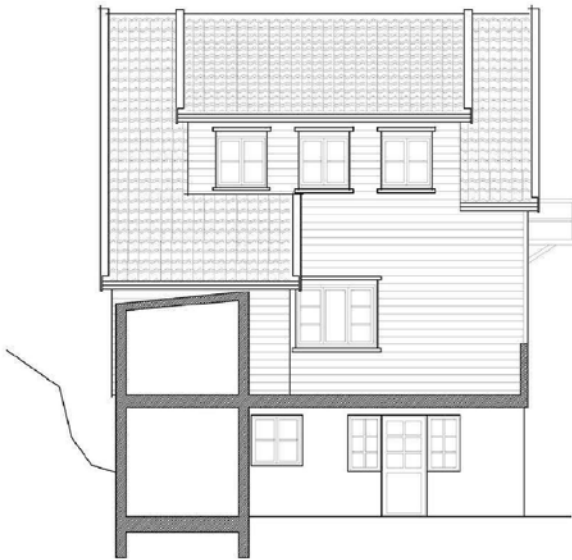
OPPDRAG:  
BRUKSENDRING.  
ENGEKJERVEIEN 34 og 34B, ARENDAL  
Gnr 507, Bnr 512

TEGN:  
• PLAN 1:100

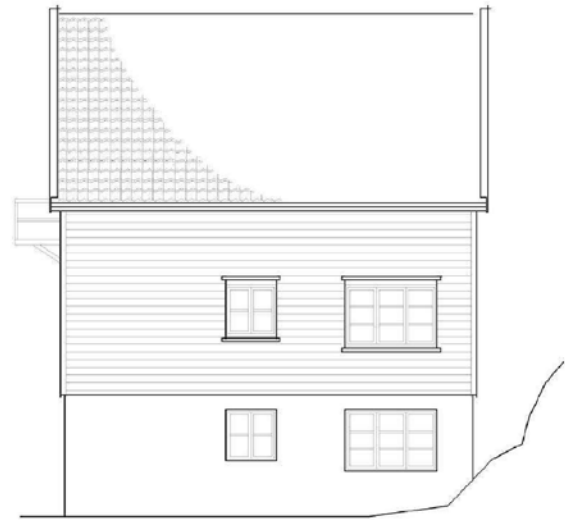
date:  
28/01/2016

drw No.

**POLLEN BYGG & EIENDOM**  
Org. Nr. 985229635 MVA  
ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL  
TLF 48079969



FASADE NV.  
1:100



FASADE SØ.  
1:100



FASADE NV.  
1:100

NOTES:

OPPDRAG:  
BRUKSENDRING.  
ENGEKJØRVEIEN 34 og 34B, ARENDAL  
Gnr 507, Bnr 512

TEGN:  
• Fasade 1:100

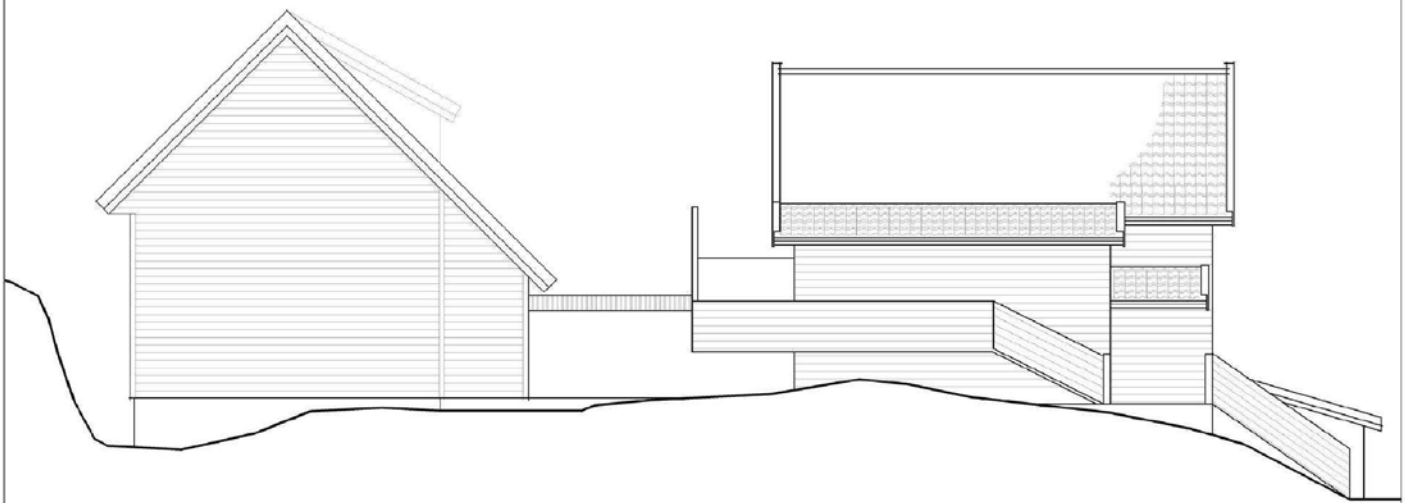
date:  
23/01/2016

draw No.

**POLLEN BYGG & EIENDOM**  
Org. Nr. 985229635 MVA  
ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL  
TLF 48079959



FASADE SV.  
1:100



FASADE NØ.  
1:100

NOTES:

**OPPDRAG:**  
BRUKSENDRING.  
ENGEKJÆRVEIEN 34 og 34B, ARENDAL  
Gnr 507, Bnr 512

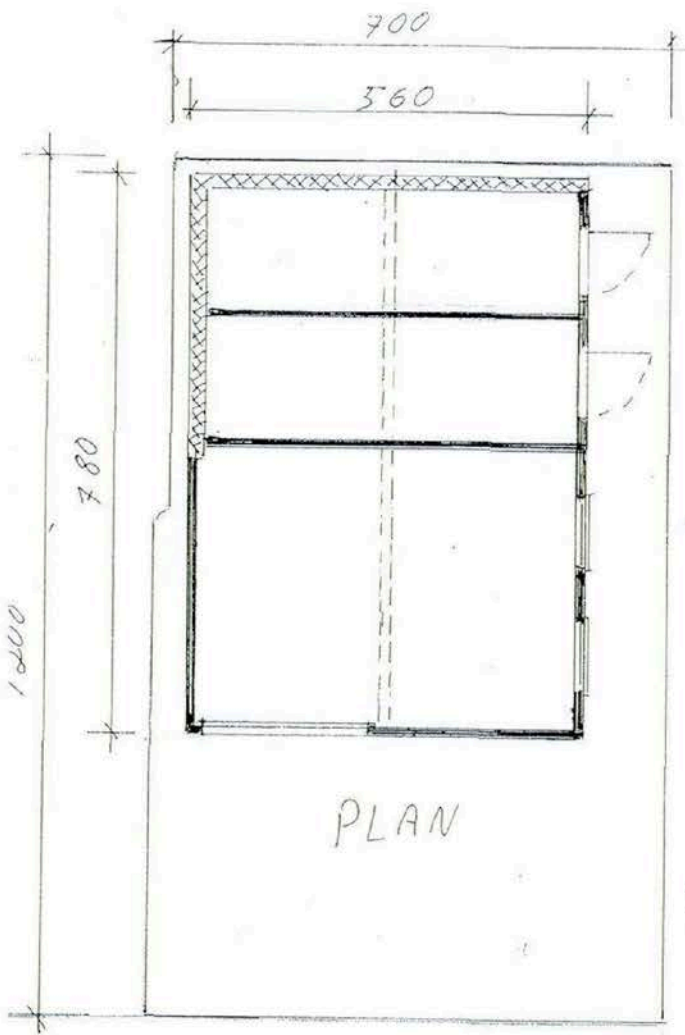
**TEGN:**  
• Fasade 1:100

**date.**  
28/01/2016

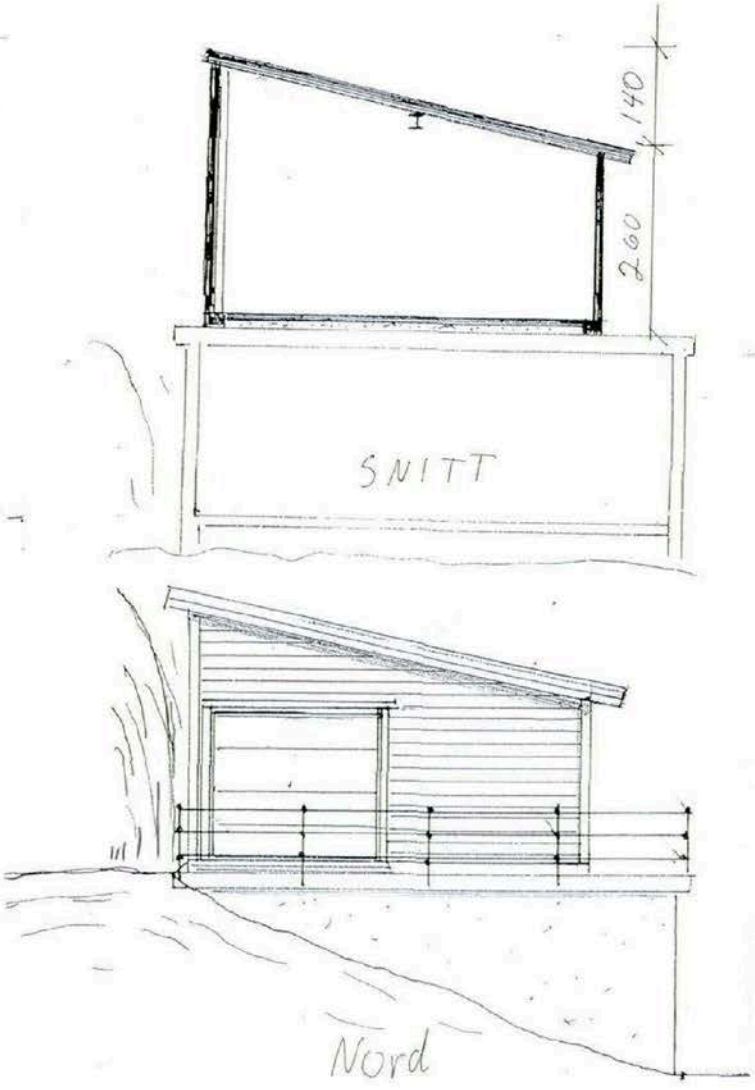
**drw No.**

**POLLEN BYGG & EIENDOM**  
Org. Nr. 885228635 MVA  
ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL  
TLF 48079999

30 SEPI. 2008

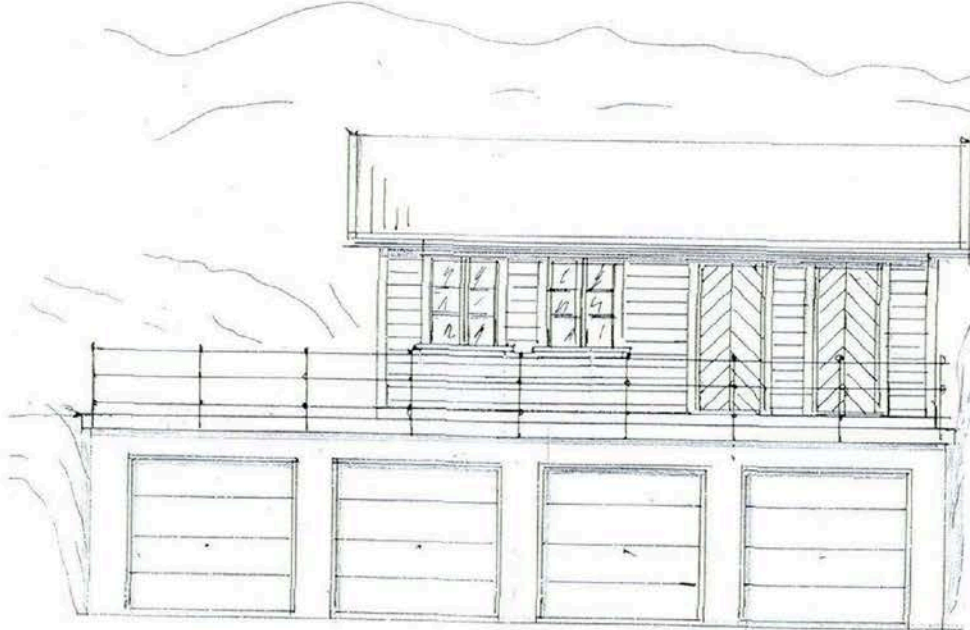


PLAN



SNITT

Nord



VEST



7 0 G 8 L / 11778357 Geomatikk  
TEGNINGER 507/512 08/209-2

Anmeldestegning	
Gnr.507/512,2297 Engeskjærveien 34 Preben Simonson Boder	Kontr.
PLAN _ SNITT FASADR	
Aspholms Bygghjelp Telf. 37030817	E 2

Se på arkivskjel

1

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer.  
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.  
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Til bygningsrådet i: Fremdal

ARENDALE BYGNINGSRÅD  
Mottatt 04.06.87 17.09.87  
J.nr. 1115  
Arkiv nr. 5.11

Arbeidssted: ENGJEKJÆRVEIEN 32/34 Register nr. (Gnr./bnr./festenr. ev. underfestenr.) Map. 548 / 512

Byggherre: HARALD RASTAD - YNGVE NAKLING Engjekjævern 32/34 Adresse Tlf.

Anmelder/ansvarshavende: " " " " Adresse Tlf.

Bygget: Bruttoareal m<sup>2</sup> Art:  Garasje  Uthus  Båthus  Bod Annet: fjellus

Vedlegg:  Målsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere  
 Tegninger av plan, snitt, fasader (følger etter)  
 Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringer)

ETTER BEMYNDIGELSE  
15. 07. 87

Minsteavstander: Til annen bygn. ca 30 m Til eiend.grense ca 20 m Til veg (midte) 6 m  Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet

Atkomst:  Komm. veg  Privat veg  Veg skal opparbeides  Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet

Byggegrunn, drenering:  Fjell  Grus/sand  Leire  Rør  Kultgrøft  Selvdrenering

Byggebeskrivelse: Fundamentering:  Frostfri mur  Frostfrie pilarer  Løs på bakken

Utførelse:  Plassbygd Materiale:  Prefabrikkerte seksjoner./elementer

Materialer:  Tre  Sement-blokker  Tegl  Betong  Aluminium

Fasadebehandling:  Liggende kledning  Stående kledning  Puss  Synlige fuger  Aluminium

Isolasjon:  Ingen isolasjon  Mineralull  Blokker

Innvendig kledning:  Ingen kledning  Spon-/gipsplater  Panel

Taktekking:  2 lag papp  Taksten  Skifer  Aluminium

Gulv:  Betong  Asfalt  Grus

Ventilasjon:  I samsvar med byggforskriftene  Dokumentasjon  Angitt på tegningene  Beskrevet i eget bilag

Barcode: E O M 9 M / 23543482 507/548 507/2297 167023266 0406

Andre opplysninger: 2 doble garasjer bygges fjellus

Underskrifter: Harald Rastad Byggherres underskrift Harald Rastad Anmelders/ansvarshavendes underskrift

K-blankett 2122 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

GJENPART AV NABOVARSEL  
med kvittering  
(Vedlegges søknaden)

Bygn.rådet i Arendal  
Tekn. Etat  
9800 Arendal

ARENDALE BYPLANROK  
Mottatt 04.06.87  
J.nr. 1115  
Arkiv nr. 511

Alle naboer og gjenboere (jfr. spesifikasjon på baksiden) har fått følgende varsel:

15. 07. 87

I henhold til bestemmelsene i bygningslovens § 94. 3 av 18 juni 1965 varsles De om at det er oversendt til bygningsrådet i: ARENDALE

(Sett kryss) § 93	Arbeidets art	Bygningens art
<input checked="" type="checkbox"/> Søknad om byggetillatelse	2 doble garasjer	
§ 93	Fra	Til
<input type="checkbox"/> Søknad om bruksendring		
§ 7	Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i:	
<input type="checkbox"/>		
§ 84.1	Anleggets art	
<input type="checkbox"/> Melding om anlegg		

Byggeplass	Engelkjerveien 32 og 34		Registrernr. (Gnr./bnr./evt. festnr./ evt. seksjonsnr.)
			Matr. 548 / 512
Byggherrens navn	Adresse	Tlf.	
HARALD RASTAD / Yngve Nakling	Engelkjevua 32 / 34		
Anmelders navn	Adresse	Tlf.	
	" " " "		
Bygningsvesenets kontoradresse			Tlf.
	Rådhusgt 14.		

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor.

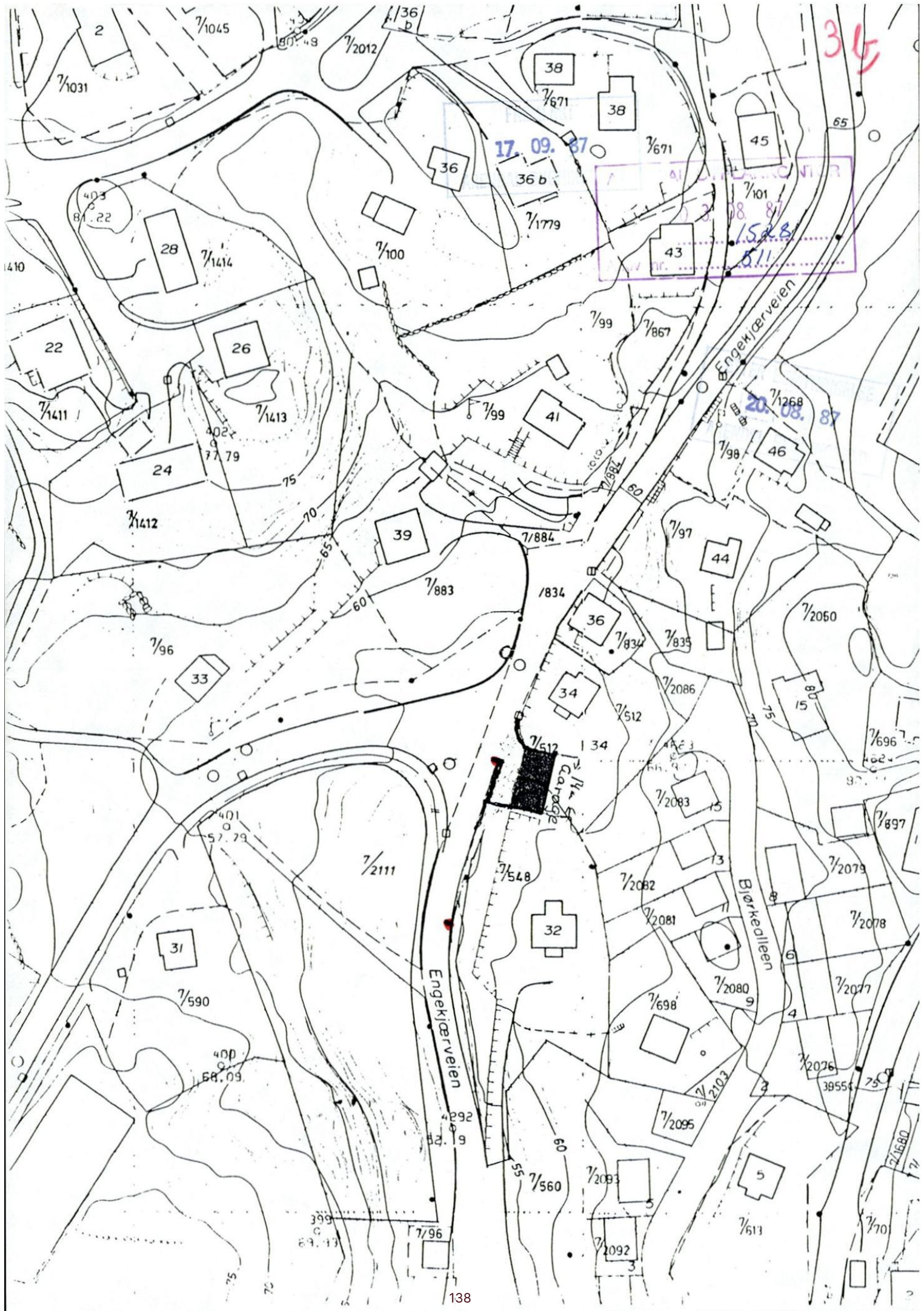
Eventuelle merknader må være bygningsrådet i hende senest 14 dager etter at varslet er sendt.

..... Arendal ..... den 21 / 5 19 87 .....

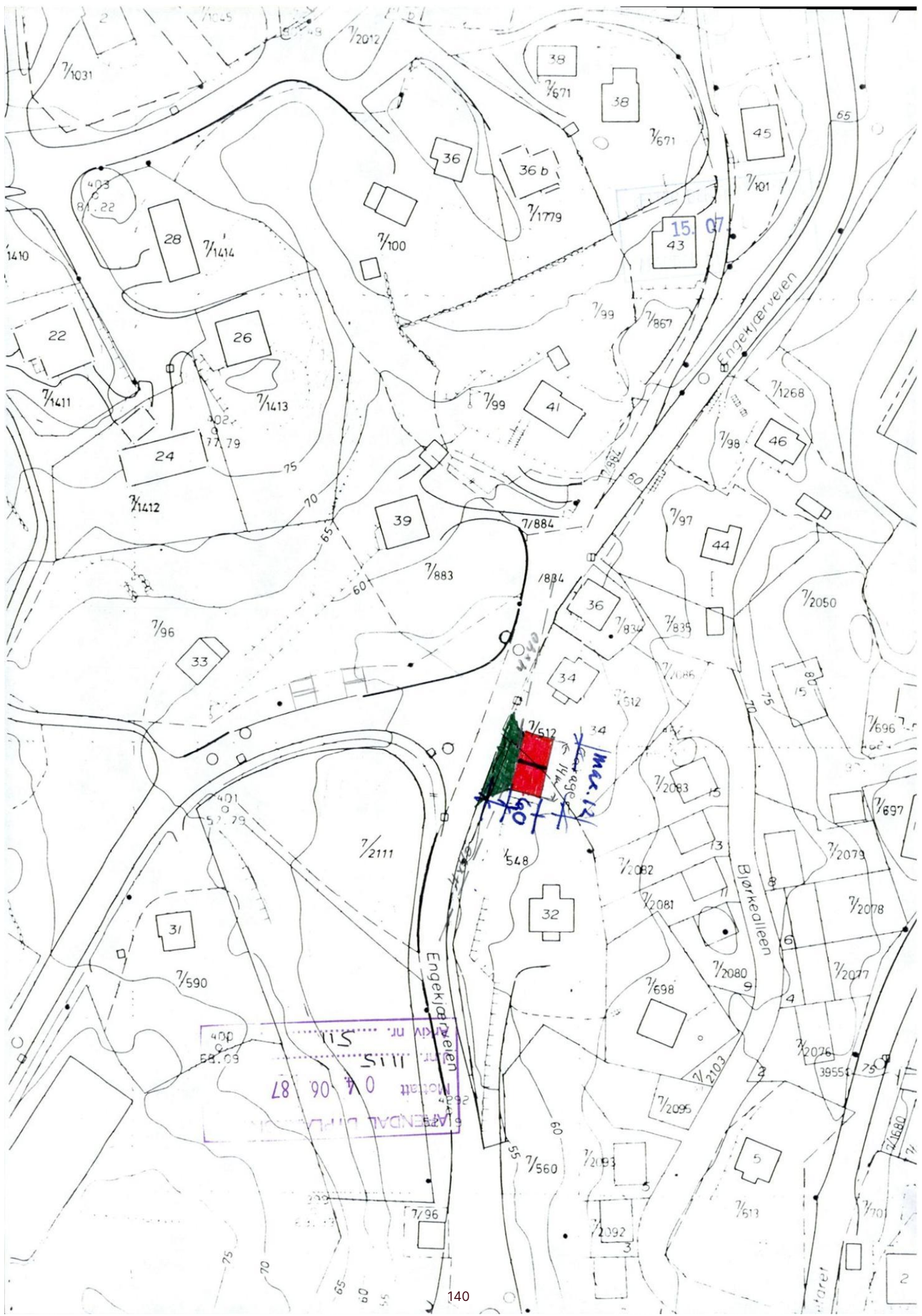
Byggherrens/Anmelders underskrift

Kommunenes arkivnøkkel: 511









# MØTEBOK

ARENDALE KOMMUNE

BLAD 1/2

Styrer, råd, utvalg, m.m. Bygningsrådet	Møtested: Rådhusgt. 14	Møte dato: 17.9.1987.	Saksbeh. G.Smedstuen. ✓
	Vår ref. GS/amo.	ARKIV NR. 511/87.	SAK NR. 178/87.

ENGEKJERVEIEN 32/34 GNR. 7, BNR. 512 OG 548.  
EIERE: HARALD RASTAD OG YNGE NAKLING.  
OPPFØRING AV GARASJE.

## Bilag:

- ./.. 1. Søknad om oppføring av garasje datert 21.5.87 vedlagt situasjonskart.
- ./.. 2. Byplansjefens vedtak etter delegert myndighet datert 15.7.87.
- ./.. 3a. Ny søknad datert 3.8.87 vedlagt  
t. b. situasjonskart.
- ./.. 4. Brev til Harald Rastad av 1.9.87.
- ./.. 5. Uttalelse fra driftsjefen (udatert.)

Harald Rastad og Yngve Nakling søkte 21.5.87 om oppføring av fellesgarasje på delet mellom eiendommene.

Det heter i byplansjefens vedtak av 15.7.87 at "det ikke er mulig å oppnå tilstrekkelig sikt mot sør (4x40m). Oppføring av omsøkte garasje vil være en fare trafikkmessig. I henhold til delegert myndighet avslår byplansjefen fremlagte søknad av trafikkmessige hensyn."

Søkerne fremla ny søknad av 3.8.87 hvor utkjørselen var flyttet slik at kravet på 4 x 40 m sikt ble oppnådd.

Byplansjefen har anbefalt søkerne i brev av 1.9.87 å undersøke mulighetene for å bygge garasje på motstående side av veien, da dette vil være en bedre løsning.

Driftssjefen skriver i sin uttalelse at "garasjeplassering med utkjørsel til Engekjarveien er svært uheldig utformet ut fra trafiksikkerhetsmessige vurderinger. Engekjarveien er en relativt sterkt belastet samlevei. Avkjørselen ligger umiddelbart etter en uoversiktlig innerkurve.

Sign.

Utskrift sendt:

# MØTEBOK

ARENDAL KOMMUNE

BLAD 2/2

Styrer, råd, utvalg, m.m.	Møtested:	Møte dato:	Saksbeh.
Bygningsrådet	Rådhusgt. 14.	17.9.1987.	G.Smedstuen.
	Vår ref. GS/amo.	ARKIV NR. 511/87.	SAK NR. 178/87.

Dessuten er avkjørselen planlagt i krysset med Grasåsveien, noe som da vil øke antall konfliktpunkter ved avkjørselen.

Vegnormalens krav til dimensjonerende stoppsikt er i dette tilfelle satt til en sikttrekant på 4x53 m sydover langs veien og 4x58 m nordover. Innenfor denne trekanten skal ingen hindring overstige en høyde på 0.5 m.

Driftssjefen vil anbefale at det gis avkjørselstillatelse under forutsetning av at de kravene som er gitt i vegnormalene blir lagt til grunn for opparbeidelsen."

Byplansjefen er enig i at slikt siktkrav ville være å foretrekke. Dette vil i omsøkte tilfelle medføre at bygging av garasje på omsøkte sted ikke kunne la seg realisere. Dersom en legger Vegnormalenes bestemmelser for byer og tettsteder til grunn og aksepterer en redusert standard som ved utbedring av veier, vil siktkravet kunne reduseres til 40 m. Det bemerkes at 4 x 40 m sikt er godkjent annet sted i Engekjørveien.

## Innstilling:

Bygningsrådet godkjenner oppføring av garasje som omsøkt under forutsetning av at :

- Siktkrav 4 x 40 m tilfredsstilles
- Det anordnes snuplass på egen grunn slik at rygging ut i veien unngås.
- Det gjøres fysisk umulig å anvende annen utkjøring enn vist på situasjonskartet mottatt 3.8.87.
- Garasjen plasseres min. 0.6 m fra eiendomsgrensen mot veien.

  
Kjell Sjøvaag.  
byplansjef.

## Vedtak:

ENSTEMMIG VEDTATT

Sign.

Utskrift sendt:



## ARENDALE KOMMUNE

BYPLANKONTORET

Rådhusgaten 14

Tlf. (041) 22 980

4801 ARENDAL 21.9.1987  
Postboks 235

Arkiv nr. 511/87

Saksbeh.: G. Smedstuen

Deres ref.:

Vår ref.: GS/TR

Harald Rastad  
4812 KONGSHAVN

Yngve Nakling  
Engeskjærveien 34  
4800 ARENDAL

ENGEKJÆRVEIEN 32/34, GNR. 7, BNR. 512 OG 548  
OPPFØRING AV GARASJE

Det vises til tidligere korrespondanse, bl.a. Deres søknad av 3.8.87.

Bygningsrådet behandlet Deres søknad i møte 17.9.87, sak. 178/87, og fattet slikt vedtak:

"Bygningsrådet godkjenner oppføring av garasje som omsøkt under forutsetning av at:

- Siktkrav 4 x 40 m tilfredsstillles
- Det anordnes snuplass på egen grunn slik at rygging ut i veien unngås
- Det gjøres fysisk umulig å anvende annen utkjøring enn vist på situasjonskartet mottatt 3.8.87
- Garasjen plasseres min. 0.6 m fra eiendomsgrensen mot veien."

De gjøres oppmerksom på at det er skrivefeil i vedtakets siste linje. Kravet til avstanden fra eiendomsgrensen mot veien er 6,0 m, ikke 0,6 m. Asbjørn Kristiansen godkjennes som ansvarshavende for grunnarbeidet, Harald Rastad godkjennes som ansvarshavende for arbeidet forøvrig.


Byggearbeidet kan igangsettes når:

- Bygningsgebyr kr 648,- er blitt innbetalt til kemneren i Arendal. Dersom beløpet ikke er blitt innbetalt innen 1 mnd., påløper 1,25% rente pr. mnd.

Med hilsen

Kjell Sjøvaag  
byplansjef

Gjenpart:  
Asbjørn Kristiansen

  
Gerd Smedstuen  
avd.ing.



# ARENDALE KOMMUNE

DRIFTSSJEFEN

5

Byplansjefen

ARENDALE BYPLANKONTOR  
Dato: 04.09.87  
Saksnr.: 1797  
Arkiv nr.: 511

17. 09. 87

Arkiv nr.: 511/87

Saksbeh.: Hopstock

Vår ref.: OAH/ambp

## AVKJØRSELSTILLATELSE TIL GARASJETOMT FOR ENGEKJÆRVEIEN 32 OG 34

Vi henviser til spørsmål om avkjørselstillatelse til planlagt garasjetomt for Engekjørveien 32 og 34.


Den planlagte avkjørselen er vurdert etter befaring på Engekjørveien sammen med representant for byplankontoret.

Garasjeplassering med utkjørsel til Engekjørveien er svært uheldig utformet ut fra trafikksikkerhetsmessige vurderinger. Engekjørveien er en relativt sterkt belastet samlevei. Avkjørselen ligger umiddelbart etter en uoversiktlig innerkurve. Dessuten er avkjørselen planlagt i krysset med Grasåsveien, noe som da vil øke antall konfliktpunkter ved avkjørselen.

Vegnomalens krav til dimensjonerende stoppsikt er i dette tilfelle satt til en sikttrekant på 4 x 53 m sydover langs veien og 4 x 58 m nordover. Innenfor denne trekanten skal ingen hindring overstige en høyde på 0,5 m.

Driftssjefen vil anbefale at det gis avkjørselstillatelse under forutsetning av at de kravene som er gitt i vegnomalene blir lagt til grunn for opparbeidelsen.

  
Per Kaastrup  
driftssjef

  
Ole Andreas Hopstock  
overing.

Vedlegg: kart over Engekjørveien M 1:1000

GATEADRESSE:  
RADHUSET,  
RADHUSGATEN 10,  
ARENDALE.

TELEFON:  
(SENTRALBORD)  
(041) 22 980

POSTADRESSE:  
POSTBOKS 250,  
4801 ARENDAL.



## ARENDALE KOMMUNE

BYPLANKONTORET

Rådhusgaten 14

Tlf. (041) 22 980

4801 ARENDAL, 1.9.1987.  
Postboks 235

Arkiv nr.: 511/87.

Saksbeh.: G.Smedstuen.

Deres ref.:

Vår ref.: GS/amo.

Harald Rastad.  
Engeskjærveien 32

4800 ARENDAL.

17. 09. 87

ENGEKJÆRVEIEN 32/34.  
EIER: HARALD RASTAD OG YNGE NAKLING.  
OPPFØRING AV GARASJE.

Det vises til Deres søknad av 21.5.87 og byplansjefens vedtak av 15.7.1987 hvor søknaden ble avslått av trafikkmessige hensyn.

Deres brev av 3.8.87 vedlagt situasjonskart, hvor avkjørsel er flyttet, er mottatt. Etter hva byplansjefen erfarer, har De mottatt et brev hvor de endrede planene er behandlet. Dette må skyldes en feil, da det ikke foreligger noe offisielt vedtak i saken. Jeg beklager feilen.

Saken er nå til uttalelse hos Driftsjefen i Arendal. Deretter vil saken bli forelagt bygningsrådet til avgjørelse (17.9.1987.)

Jeg gjør oppmerksom på at det er mulighet for bygging av fellesgarasje på eiendommen Engeskjærveien 33.

De kan undersøke mulighetene nærmere ved å kontakte Dreier, tlf. 21 348.

Med hilsen

e.f. Gerd Smedstuen.  
avd.ingeniør.

3a

Harald Rastad  
Engekjæravn. 32  
4800 Arendal

17. 09. 87

Arendal, den 3. aug. 1987

Arendal Kommune  
Byplankontoret  
4800 Arendal

ARENDAAL BYPLANKONTOR  
Mottatt 03.08.87  
1528  
511

ARENDAAL BYPLANKONTOR  
20.08.87

Vedr. sak nr. 134/87  
Oppføring av garasje

Jeg henviser til svar på søknad i forbindelse med oppføring av garasje Engekjærveien 32/34, sak nr. 134/87.

Jeg henviser videre til samtale med Aspholm og Thorvaldsen på Deres kontor fredag den 31.07.ds., hvor utkjørselen fra garasjeplassen ble diskutert.

Mitt forslag på utkjørsel var at utkjørselen ble flyttet opp til øverste garasje slik at kravet på 4 x 40 m er tilstede.

Se ny tegning.

Med vennlig hilsen  
Harald Rastad

Harald Rastad



# ARENDALE KOMMUNE

BYPLANKONTORET

Rådhusgaten 14

Tlf. (041) 22 980

Harald Rastad  
Engekjørveien 32

4800 ARENDAL.

4801 ARENDAL,  
Postboks 235 15.7.1987.

Arkiv nr.: 511/87.

Saksbeh.: G.Smedstuen.

Deres ref.:

Vår ref.: GS/amo.

17. 09. 87

BYGNINGSRÅDETS SAK NR. 134/87 r. TIL REFERAT 20.8.1987.  
VEDR. ENGEKJØRVEIEN 32/34, GNR. 7, BNR. 512 OG 548.  
EIERE: HARALD RASTAD OG YNGVE NAKLING.  
OPPFØRING AV GARASJE.

Deres søknad datert 21.5.1987 er mottatt. Det søkes om oppføring av en garasje med grunnflate 72 m<sup>2</sup> i en avstand av 6 m til c/c Engekjørveien, med utkjøring til denne.

Byplansjefen besiktiget stedet 14.7.87. Det er ikke mulig å oppnå tilstrekkelig sikt mot sør (4 x 40m). Oppføring av omsøkte garasje vil være en fare trafikkmessig.

I henhold til delegert myndighet avslår byplansjefen fremlagte søknad av trafikkmessige hensyn.

Vedtaket kan påklages, jfr. vedlagte orientering av klageadgangen.

Med hilsen  
for byplansjefen.

Øystein Bjørnløw.  
overarkitekt.

Gjenpart:  
Ynge Nakling, Engekjørv.34.

-----  
Gerd Smedstuen.  
avd.ingeniør.



① Avsender (forvaltningsorganets stempel)  <p style="text-align: center;"><i>Arendal Kommune</i> <i>Byplankontoret</i></p>	<b>Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak</b> (Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)
③ Mottaker (navn og adresse)  <p style="text-align: center;">Yngve Nakling Engekjørveien 34</p>	② Dato <p style="text-align: center;">15.7.1987.</p> ④ Klageinstans <p style="text-align: center;">Aust-Agder Fylke</p>

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.

Klagerett	De har rett til å klage over vedtaket.
Hvem kan De klage til?	De kan klage til klageinstansen, dvs. det organ som er nevnt i rubrikk ④ foran. Men klagen skal først sendes til det organ De får denne meldingen fra (jf. rubrikk ①). Hvis ikke dette organet endrer sitt vedtak som følge av klagen, vil den bli sendt videre til klageinstansen for avgjørelse.
Fristen til å klage	Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De oppgi når denne meldingen kom fram. Dersom klagen blir sendt for sent, er det adgang til å se bort fra den. Om De har særlig grunn til det, kan De likevel søke om å få forlenget klagefristen. De bør da i tilfelle nevne grunnen til forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De ikke allerede har fått begrunnelse for vedtaket, kan De sette fram krav om å få det. Slikt krav må settes fram i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbrutt, og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt De mottar begrunnelsen.
Klagens innhold	Klagen skal nevne det vedtak det klages over, og den eller de endringer som ønskes. De bør også nevne Deres begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen. Klagen må undertegnes.
Utsetting av vedtaket	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De har imidlertid adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.
Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De må i tilfelle vende Dem til det forvaltningsorgan som har sendt denne meldingen, jf. rubrikk ①. Der kan De også få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten ved klage og om reglene for saksbehandlingen ellers.
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fritt rettsråd. Her gjelder imidlertid normalt visse innteks- og formuegrenser. Fylkesmannens kontor eller vedkommende advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand. Men normalt er det et vilkår at det organ som har truffet det første vedtaket, har gjort en feil slik at det blir endret. Klageinstansen (jf. rubrikk ④) vil om nødvendig orientere Dem om retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.
Klage til Sivilombudsmannen	Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen) har ikke adgang til å behandle saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.

Særlige opplysninger

## SØKNAD OM ANSVARSRETT

Til bygningsrådet i: Arendal

Byggeplass (adr.) <u>Engelkjærveien 32 og 34</u>		Registernr. (Gnr./bnr./evt. festnr./evt. seksjonsnr.) <u>Matr. 548 og 512</u>		
Arbeidets art <u>garasje</u>	Bygningens art <u>nybygg</u>	Dato for søknad <u>3/8-87</u>	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) <u>20/8-87</u>	Sak nr <u>169/87</u>

## FYLLES UT AV ANSVARSHAVENDE

Søkerens navn <u>Asbjørn Kisthansen</u>	Adr. <u>Mollanckjæra 4890 Grimstad</u>	Tlf.
--	---	------

Søknaden gjelder (jfr b.l. § 98)

Del av arbeidet omfatter

 hele arbeidet  del av arbeidetgravning og sprengning

Søkerens kvalifikasjoner

Dokumentasjon av kvalifikasjoner

En trepenner Vedlegges, ..... bilag Innsendt tidligere

Jeg påtar meg ledelsen og tilsynet med ovennevnte byggearbeid og ansvaret for at dette blir utført fagmessig i samsvar med bestemmelser i bygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrifter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.

Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

Sted og dato

Arendal27/8-87Asbjørn Kisthansen

Underskrift

## FYLLES UT AV BYGGEHERREN

Byggherrens navn <u>Harald Røstved / Yngve Nakleing</u>	Adr. <u>Engelkjærveien 34</u>	Tlf.
--	----------------------------------	------

Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter.

Kontraktforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende.

Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetter.

Sted og dato

Arendal28/8-87Harald Røstved

Underskrift

## FYLLES UT AV BYGNINGSRÅDET

Søknaden er godkjent (vedlagt følger retningslinjer for ansvarshavende)  
Ansvarshavende skal gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Ansvarshavende må gi melding til bygnings sjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.

Søknaden er avslått av følgende grunn (klagefrist, se baksiden)

Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått/bortfalt

Sted og dato

Arendal21.09.87

Stempel

Geir Smedstuen

Underskrift

Kopi sendes til

 Byggherren

### OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

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

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jfr. b.l. § § 17 og 15

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

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

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

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

Til bygningsrådet i: Årendal

Trykt på selvkopierende papir

Byggeplass (adr.)		Registernr. (Gnr./bnr./evt. festnr./evt. seksjonsnr.)		
<u>Engekjørvev.n. 32 og 34</u>		<u>1746 Matr 548 og 512</u>		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
<u>garasje</u>	<u>Nybygg</u>	<u>5/13-87</u>	<u>20/8-87</u>	<u>169/87</u>

## FYLLES UT AV ANSVARSHAVENDE

Søkerens navn	Adr.	Tlf.
<u>Harald Rastad</u>	<u>4812 Kongshaun</u>	<u>88272</u>

Søknaden gjelder (jfr b.l. § 98)	Del av arbeidet omfatter
<input type="checkbox"/> hele arbeidet <input checked="" type="checkbox"/> del av arbeidet	<u>oppføring garasje</u> <u>oppføring / opprulling</u>

Søkerens kvalifikasjoner	Dokumentasjon av kvalifikasjoner
<u>Ansvarselvbygger</u>	<input type="checkbox"/> Vedlegges, ..... bilag <input type="checkbox"/> Innsendt tidligere

Jeg påtar meg ledelsen og tilsynet med ovennevnte byggearbeid og ansvaret for at dette blir utført fagmessig i samsvar med bestemmelser i bygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrifter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.

Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

Sted og dato		
<u>Årendal</u>	<u>26.08.87</u>	<u>Harald Rastad</u> Underskrift

## FYLLES UT AV BYGGEHERREN

Byggherrens navn	Adr.	Tlf.
<u>Harald Rastad / Yngve Nakling</u>	<u>Engekjørvev. 34</u>	

Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter.

Kontraktsforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende.

Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetter.

Sted og dato		
<u>Årendal</u>	<u>26.08.87</u>	<u>Harald Rastad</u> Underskrift

## FYLLES UT AV BYGNINGSRÅDET

<input checked="" type="checkbox"/> Søknaden er godkjent (vedlagt følger retningslinjer for ansvarshavende) Ansvarshavende skal gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Ansvarshavende må gi melding til bygningsjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.
<input type="checkbox"/> Søknaden er avslått av følgende grunn (klagefrist, se baksiden)
<input type="checkbox"/> Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått/bortfalt

Sted og dato	Stempel
<u>Årendal</u>	<u>21/9-87</u> <u>Geir Smedstuen</u> Underskrift

Kopi sendes til
<input type="checkbox"/> Byggherren <input type="checkbox"/>

#### OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

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

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jfr. b.l. § § 17 og 15

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

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

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

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

60

OMLEGGING AV  
TILKNYTTING VANN OG KLOAKK

507/512

PREBEN SIMONSEN, Engskjervea, 3/ sendt

	Tilskuddsregler	Dato	Sign.
1	Registrert	17/3-95	H.E.F.
2	Godkjent/klar for regning	eks. a boret.	
3	Regning sendt		
4	Tilknyttingsavg. betalt		
5	Tilkoblingstillatelse utstedt	20/3-95	W.V.
6	Melding om ferdigbefaring mottatt		
7	Ferdigbefaring	FY. 27. 3-95	ao FR
8	Kopi til bygningskontrollen		
9	Tilskudd beregnet		
10	Årsavgift beregnet		
11	Vannmåler godkjent og avlest		
12	Klar for arkivering		
13	Arkivert		



T01XH

Gravide

167023231 507/512 Fer

# Ferdigmelding/-besiktigelse

Denne blankett (Del A - Ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Byggeplass (adresse)

Enge Kjørveien 34

Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsellnr.
	502	512	

Eier/fester av tomt  
Preben Simonsen

Adresse  
Barkinder 7 Fevike Tlf. 37094556

Til teknisk etat i (kommune)

Arendal

## A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av:

Dato

ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

Merknader

Sted, dato

Arendal 20/3-95

Autorisert rørleggers underskrift

*[Handwritten signature]*

## B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse er foretatt:

Dato 15/3-95

De utførte installasjoner

godkjennes på følgende betingelser mv.:  
 godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:

Spesifiser

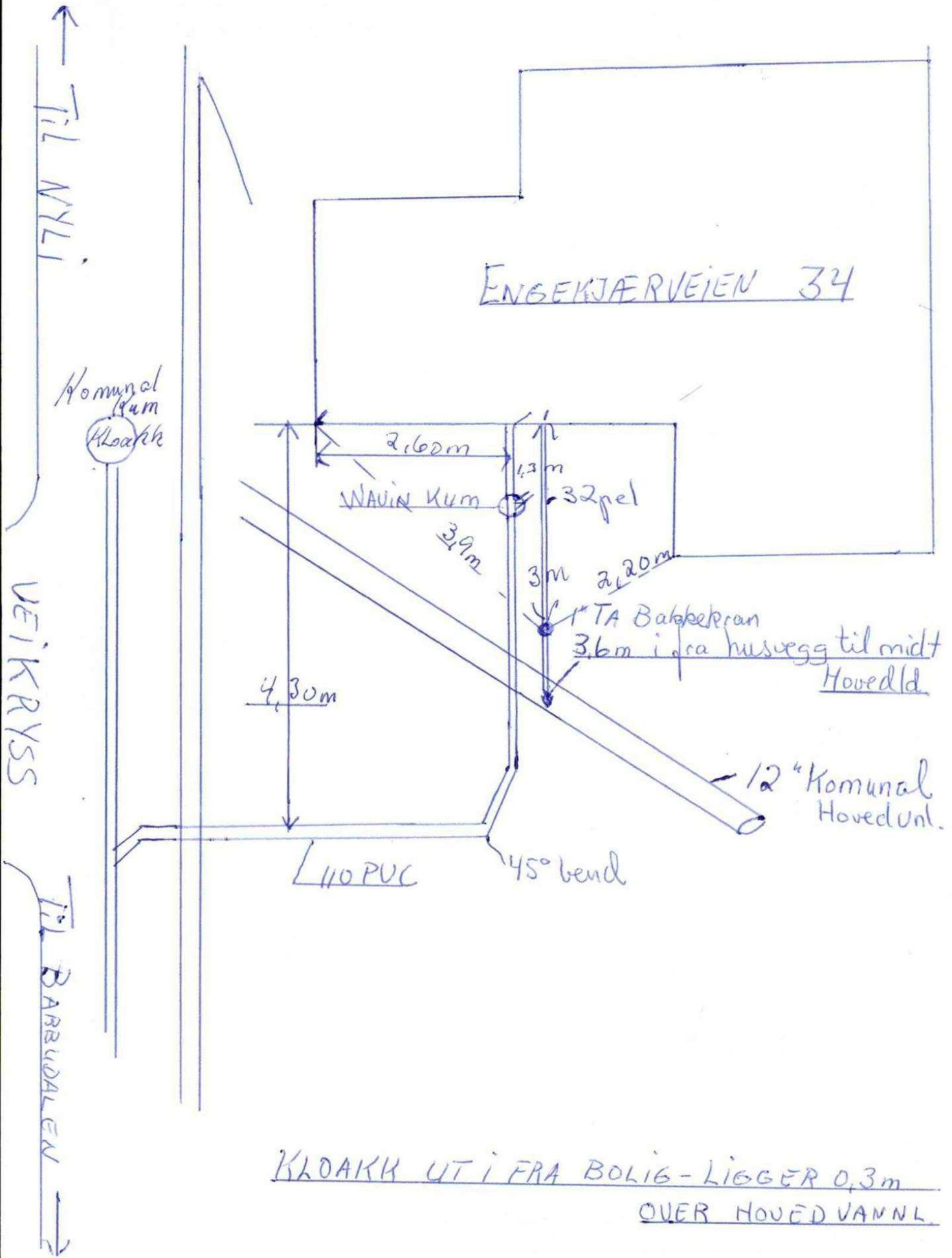
Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted, dato

25/3-95

Underskrift

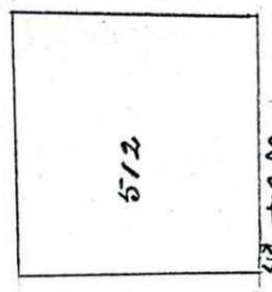
*[Handwritten signature]*



KLOAKK UT I FRA BOLIG - LIGGER 0,3m  
OVER HOVEDVANNL

507/512 Engeltjørveien 34

38  
Varmtunegg, Olga Cūstausson, 512 Barbū, Engeltjør:



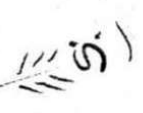
Til ovre Engeltjør

Veit

Til Barbūdal

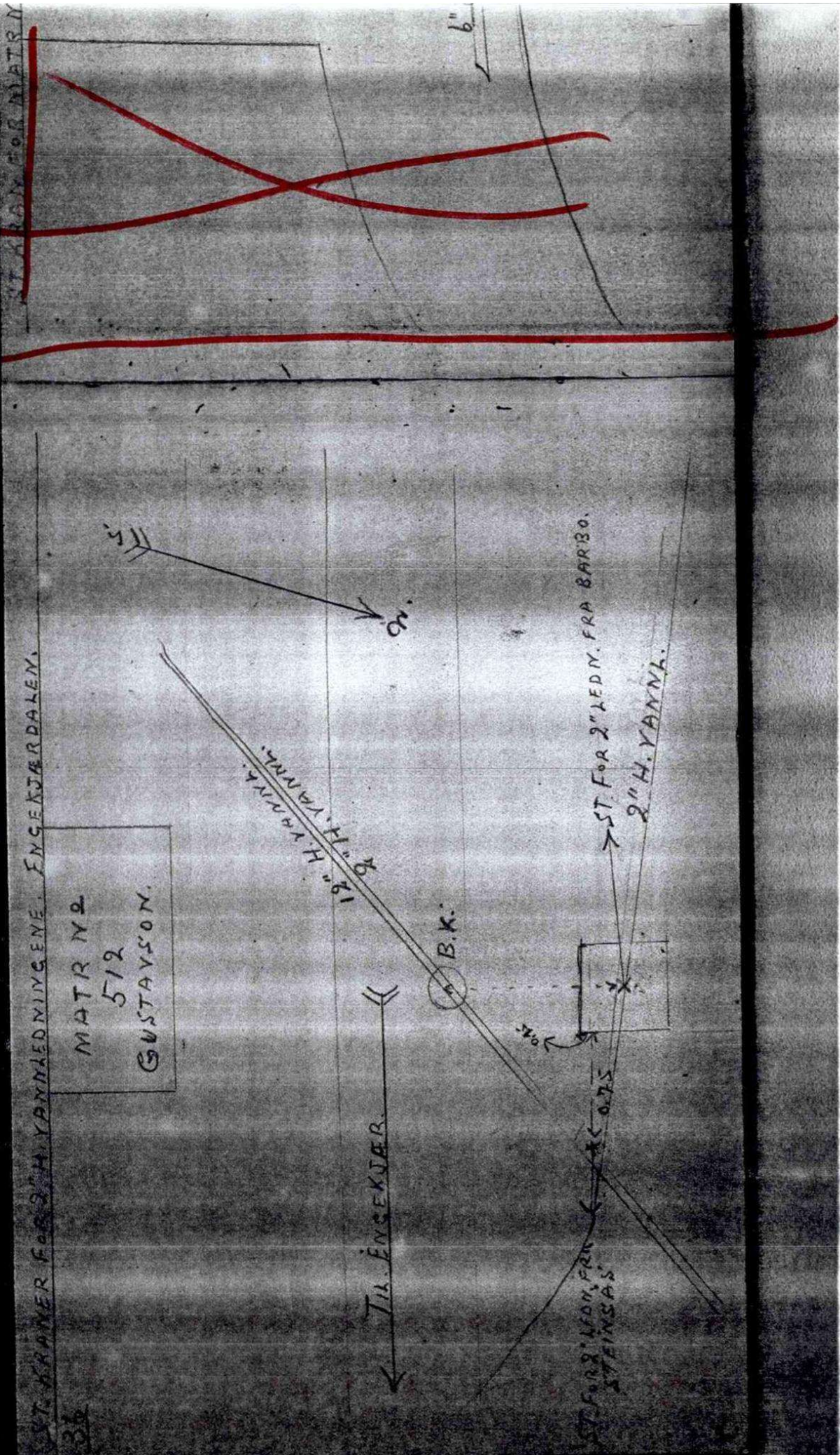
N. ←

Jorde



16/5-38  
K. H.

507/512  
Engelkjær  
Veien 34



FERDIGMELDING AV TILTAK

Saniterinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder:

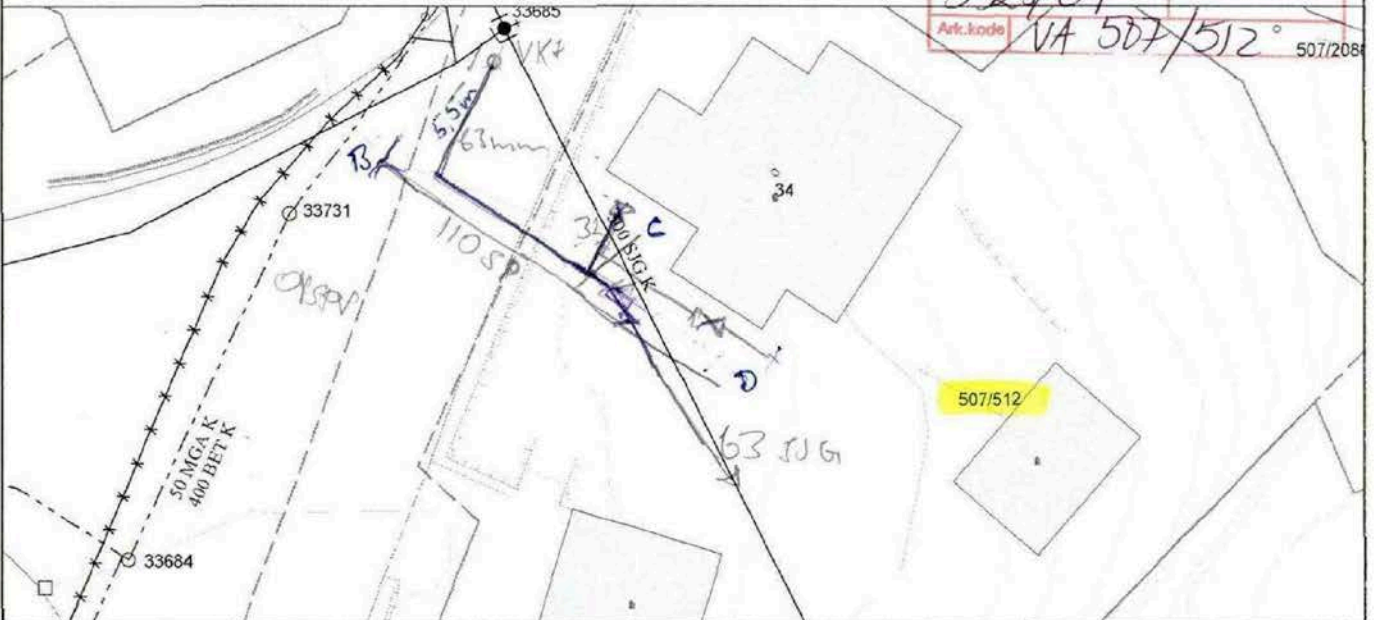
Gnr: 507 Bnr: 512 Fester:

Navn: Preben Simonsson

Gate: Engeliørvn. 34

<b>ARENDALE KOMMUNE</b>	
Seksjonsnr:	
Område: <b>02 FEB. 2007</b>	
07/3259	Saksb. B/S/10
5328/07	U.off.l.
Art.kode	VA 507/512° 507/208

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



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

Vann påkoplet i VK & 63 mm

B Groin 250 → 110 SP

C Stake / Spyle og under i verandaen

D Stake / Spyle i tunet



5 00 0 H / 8398961 **geomatikk**  
 ATTEST/MEL 507/512 07/3259-1


Tilkobling vann: 32 PE  
 Tilkobling avlep: 110 PVC  
 Tilkoblingsdato: 21 aug 2006  
 Tegning/utkoblingsdato:  
 Tegnefirma:  
 Levert digitale innmålingsdata:

Ansvarlig foretak:

Dato: Underskrift:

Utfylles av infrastruktur:

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

	<b>ARENDALE KOMMUNE</b>	
	Postboks 123, 4891 Grimstad  Telefon: 37 01 30 00	

## MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

### Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	507	Bnr.:	512	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Engeskjærveien 34, 4846 Arendal				Dato:	07.10.25 HT	

### Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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 avløpsnett, 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 ledningsnett krysset 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
<b>Pålegg Vann/Avløp gitt</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

---

## Kommunale eiendomsgebyrer

---

Kommunale eiendomsgebyr for 2025 kr. 53 290,-

Herav eiendomsskatt pr år kr. 11 043,-

Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år. Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 853,- pr år.



# Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 12.09.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	507	Bruksnr.	512	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Engeskjærveien 34, 4846 ARENDAL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Renovasjon	12 483,76 kr
<b>Sum</b>	<b>12 483,76 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Delt Abonnement (fast del)	5 stk	1 445,58 kr	4/5	0 %	5 782,30 kr	4 336,73 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	380 liter	24,09 kr	4/5	0 %	7 322,60 kr	5 491,95 kr
				<b>Sum</b>	<b>13 104,90 kr</b>	<b>9 828,68 kr</b>

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# ARENDALE KOMMUNE

## AREALPLANSTATUS

Gnr.:	507	Bnr.:	512	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Engeskjærveien 34					Dato:	12.09.2024 lgu

### **Kommuneplan:**

**Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033**

#### **Formål:**

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivarettatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16

*Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

### **Reguleringsplan: Uregulert**

#### **Planer under arbeid:**

NEI

 JA

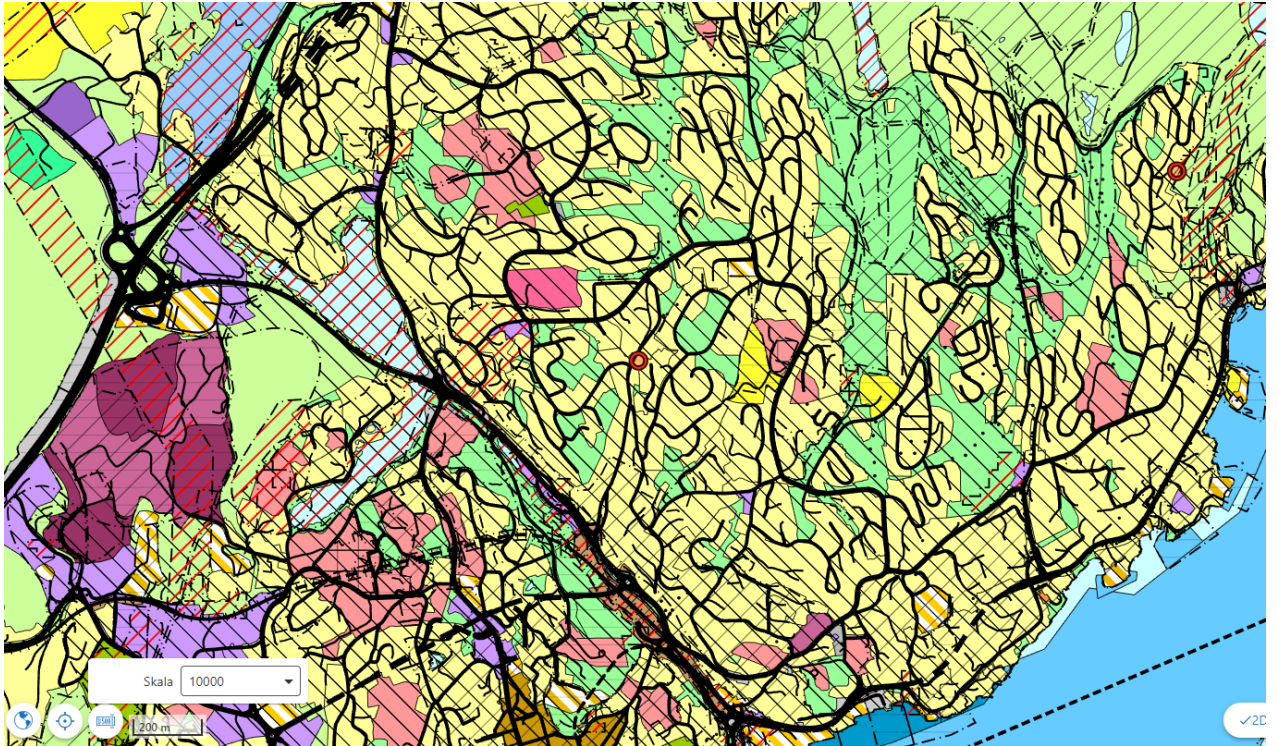
#### **Merknader:**

*Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.*

**Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.**

<https://www.arendal.kommune.no/>

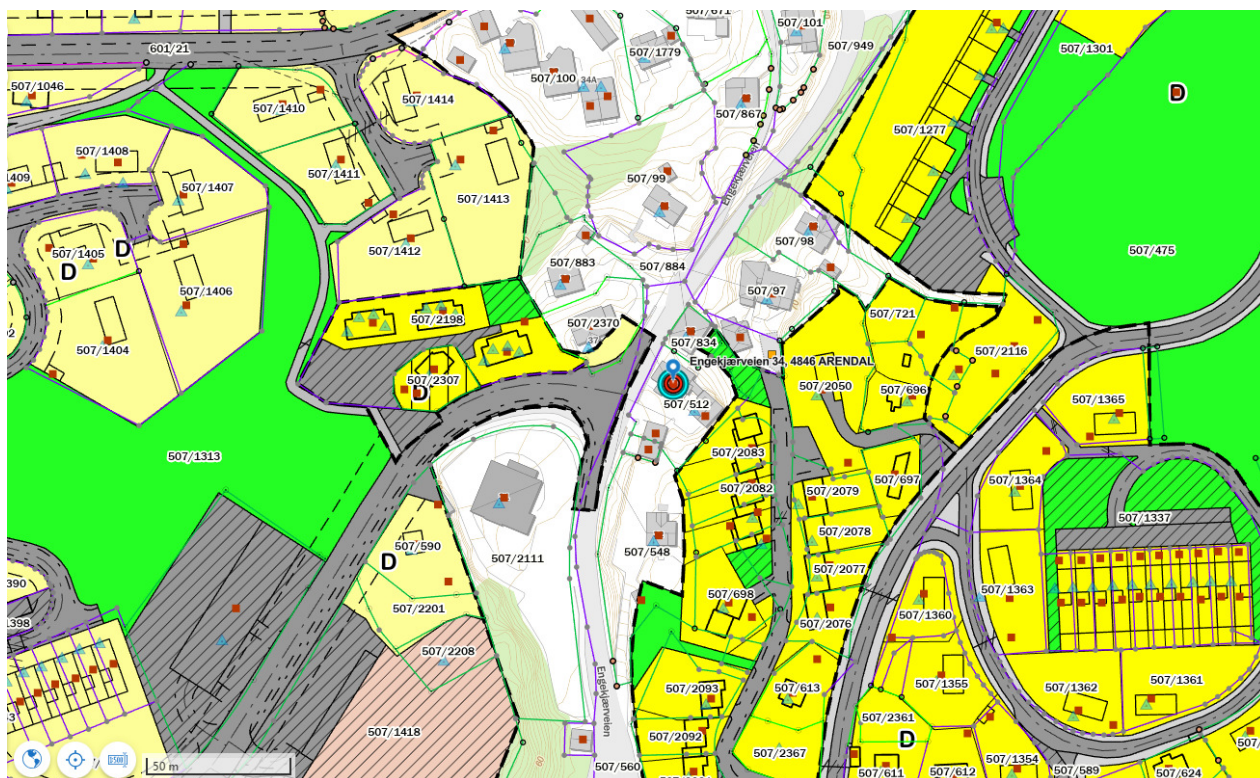
# Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033



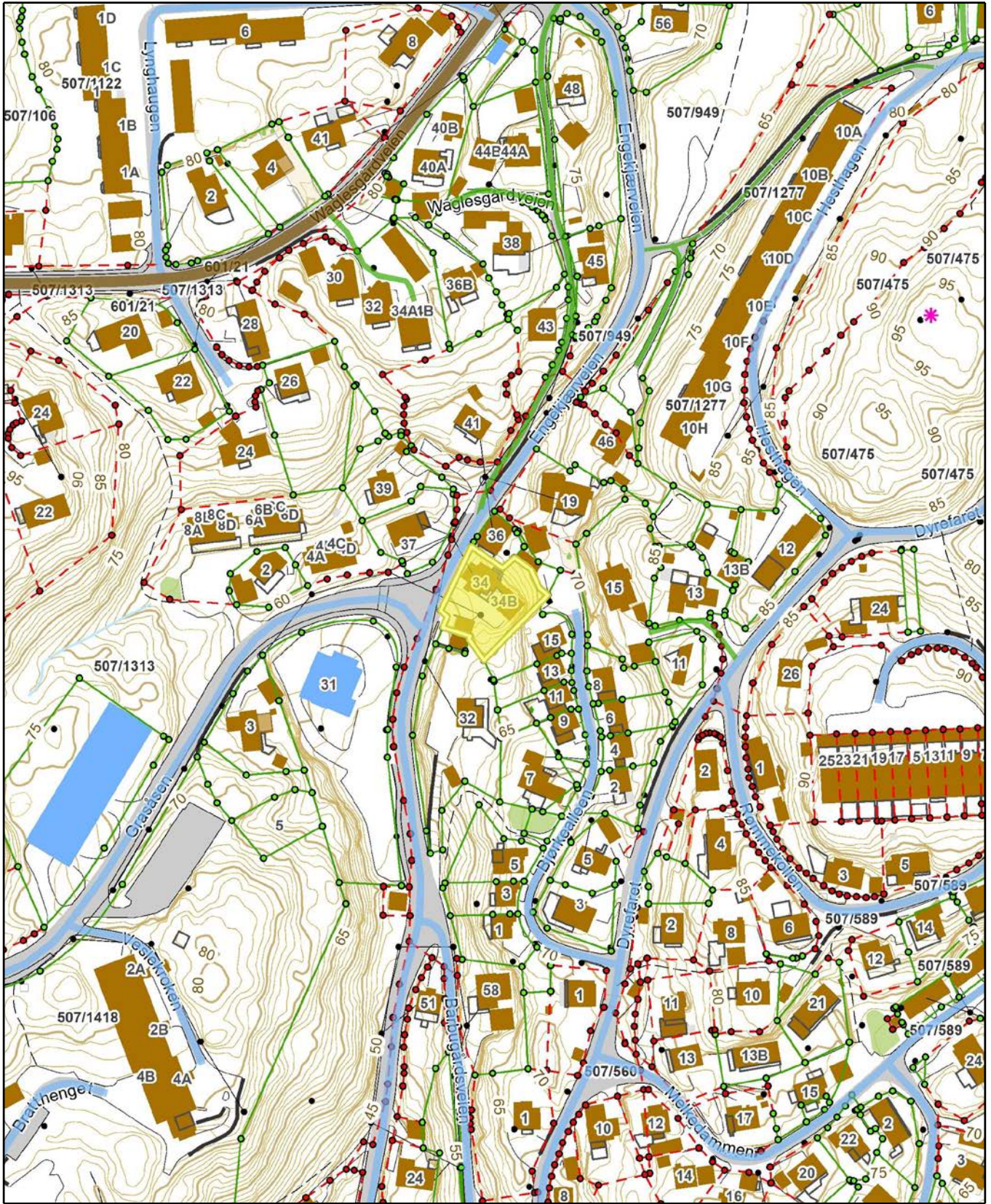
**Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan** (Kartet er ikke målestokkholdig)




# Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



**Fig. 1.2** Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

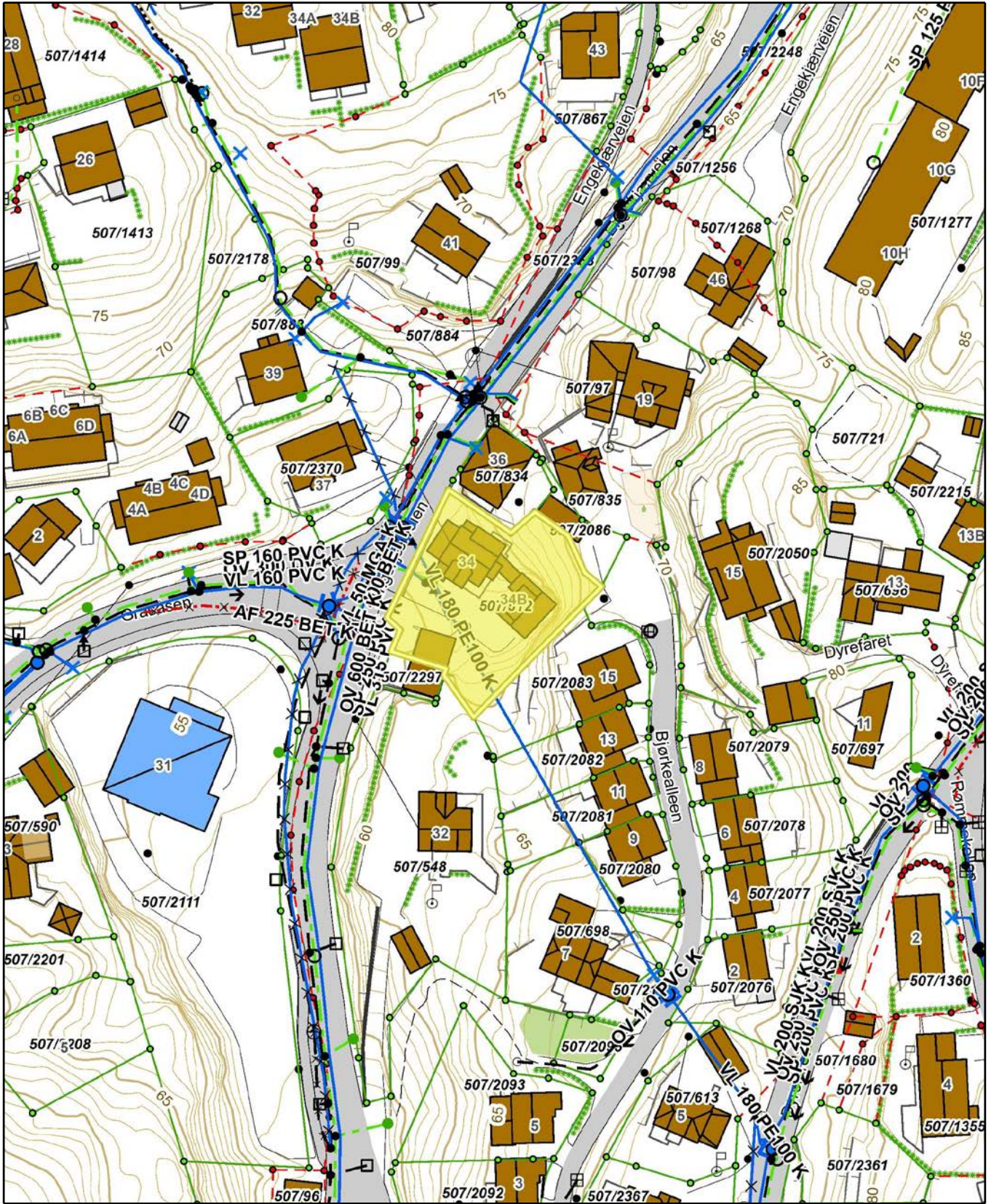


 <p><b>ARENDAL KOMMUNE</b></p>	<b>507/512 Vegstatuskart</b>		
	Dato: 01.10.2024 Sign: Ellen Magnussen		

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

## Tegnforklaring:

<b>Bilveg</b>	<b>TakFlate_0_6000</b>	<b>Andre arealbruksformål</b>	<b>Terrenglinje, Fullt ut synlig/</b>
Europaveg	AnnenBygning	BekkerOgGrofter_0_6000	Terrenglinje, Middels synlig
Europaveg - Tunnel	Takoverbygg	ElvBekk, <Null>, <Null>	TerrenglinjeVeg, <Null>
Riksveg	Bygninger_punkt	ElvBekk, <Null>, Under terre	TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke
Fylkesveg	<b>Jernbane</b>	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i l	TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn
Fylkesveg - Tunnel	Spormidt, tunnel	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i l	
Kommuneveg	Spormidt	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Kommuneveg - Tunnel	Plattformkant	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Privat veg	<b>Traktorveg_Sti</b>	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Privat veg - Tunnel	Sti	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Skogsveg	Traktorveg	ElvBekk, Middels synlig i flyt	
Skogsveg - Tunnel	<b>Veilinjer_0_5000</b>	ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
<b>Ikke bilveg</b>	AnnetVegarealAvgrensning	ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
Europa - gangOgSykkelveg	FartsdemperAvgrensning	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/l	
Fylke - fortau	FeristAvgrensning	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/l	
Fylke - gang- og sykkel	Fortauskant	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/l	
Fylke - gangogsykkel- tunnel	FortauskantYtre	ElvBekkKant, Middels synlig	
Kommune - fortau	GangSykkelvegkant	ElveElvSperre, <Null>, <Null>	
Kommune - gang- og sykkel	GangfeltAvgrensning	Innsjøkant, <Null>, <Null>	
Kommune - gågate	Gangvegkant	Innsjøkant, Dårlig/ikke synli	
Kommune - trapp	KantUtsnitt	Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
Kommune - tunnel	Lysløype	Innsjøkant, Middels synlig i l	
Privat - gang- og sykkel	ParkeringsområdeAvgrensni	InnsjøkantRegulert, Fullt ut :	
Privat - tunnel	Sti	Innsjøkant, <Null>, <Null>	
<b>Adressenr_punkt</b>	Sykkelfelt	KanalGrøft, <Null>, <Null>	
<b>Adressenr_linje</b>	Trafikkøykant	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
<b>Gatenavn</b>	Traktorveg	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
<b>Tekstlinje</b>	Traktorvegkant	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
<b>Tekstpunkt</b>	Vegdekkekant	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
<b>Teiggrensepunkt</b>	VeggrøftÅpen	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
Innmålt	VegkantAnnetVegareal	KanalGrøft, Middels synlig i	
Usikker	VegkantAvkjørsel	KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
<all other values>	Vegrekkverk	Kystkontur, <Null>, <Null>	
<b>Eiendomsgrenser</b>	Vegsperring	Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
Innmålt	<b>Veiflate_0_12000</b>	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
Usikker	Veg	Kystkontur, Middels synlig i	
<b>FiktivEiendomsgrenser</b>	GangSykkelveg	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
<b>Eiendom</b>	Parkeringsområde	Kystkontur, Middels synlig i	
<b>EiendomTekstOversikt</b>	Trafikkøy	KystkonturTekniskeAnlegg, .	
<b>TiltakPunkt_1500_3000</b>	Traktorveg	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
Riving	<all other values>	<b>VannFlate_0_50000</b>	
Øvrige tiltak	Tunnel_0_5000	ElvBekk	
TiltakLinje_0_6000	<b>BygningsmessigeAnleggLinje_</b>	Havflate	
TiltakFlate	Voll	Innsjø	
<b>StolperOgMaster_1500_3000</b>	Steingjerde	KanalGrøft	
EL_Nettstasjon	Idrettsanlegg	<all other values>	
EL_Belysningspunkt	<b>BygningsmessigeAnleggFlate_</b>	Kotelinje5m	
Mast	Bru	Kotelinje_0_3000	
Skap	Svømmebasseng	Forsenkingskurve, <Null>	
LedningerLuft_0_3000	Pipe	Forsenkingskurve, Fullt ut :	
BygningsvedhengLinje_0_300	Tank, tårn o.l.	FyllingKant, <Null>	
<b>Bygg</b>	Brygge, tribune, trapp o.l.	Høydekurve, <Null>	
Bolig	<b>Arealbrukflate</b>	Høydekurve, Dårlig/ikke syn	
Fritidsbolig	Anlegg- og industriområde	Høydekurve, Fullt ut synlig/	
Annen næring	Leke- og idrettsplass, gravlu	Høydekurve, Middels synlig	
<all other values>	Skytebane	Terrenglinje, <Null>	



## Tegnforklaring:

Adressnr_punkt	— Fortauskant	BekkerOgGrofter_0_6000	— Høydekurve, Fullt ut synlig/
Adressnr_linje	— FortauskantYtre	— ElvBekk, <Null>, <Null>	— Høydekurve, Middels synlig
Gatenavn	— GangSykkelvegkant	— ElvBekk, <Null>, Under terre	— Terrenglinje, <Null>
Tekstlinje	— GangfeltAvgrensning	— ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i t	— Terrenglinje, Fullt ut synlig/
Tekstpunkt	— Gangvegkant	— ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i t	— Terrenglinje, Middels synlig
EiendomPunktTekst	— KantUtsnitt	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	— TerrenglinjeVeg, <Null>
Teiggrensepunkt	— Lysløype	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	— TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke
● Innmålt	— ParkeringsområdeAvgrensni	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	— TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn
● Usikker	— Sti	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
● <all other values>	— Sykkelfelt	— ElvBekk, Middels synlig i flyt	
Eiendomsgrenser	— Trafikkøykant	— ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
— Innmålt	— Traktorveg	— ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
— Usikker	— Traktorvegkant	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/	
— FiktivEiendomsgrenser	— Vegdekkekant	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/	
Eiendom	— VeggroftÅpen	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/	
TiltakPunkt_0_1500	— VegkantAnnetVegareal	— ElvBekkKant, Middels synlig	
R Riving	— VegkantAvkjørsel	— ElveElvSperre, <Null>, <Null>	
* Øvrige tiltak	— Vegrekkverk	— Innsjøkant, <Null>, <Null>	
— TiltakLinje_0_6000	— Vegsperring	— Innsjøkant, Dårlig/ikke synli	
— TiltakFlate	Veiflate_0_12000	— Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
StolperOgMaster_0_1500	— Veg	— Innsjøkant, Middels synlig i t	
● EL_Nettstasjon	— GangSykkelveg	— InnsjøkantRegulert, Fullt ut :	
● EL_Belysningspunkt	— Parkeringsområde	— KanalGrøft, <Null>, <Null>	
● Mast	— Trafikkøy	— KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
□ Skap	— Traktorveg	— KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
— LedningerLuft_0_3000	— <all other values>	— KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
— InnmaltTre	— Tunnel_0_5000	— KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
— HekkOgAlle	BygningsmessigeAnleggPunkt	— KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
— Stor stein	— BautaStatue	— KanalGrøft, Middels synlig i	
BygningsLinjer	— Flaggstang	— KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
— BygningsavgrensningTiltak	● Alle andre punkt, bygningsr	— Kystkontur, <Null>, <Null>	
— Fasadelif	BygningsmessigeAnleggLinje_	— Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
— Grunnmur	— AnnetGjerde	— Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
— <all other values>	— BeskrivendeHjelpelinjeAnleg	— Kystkontur, Middels synlig i	
BygningsvedhengLinje_0_300	— Idrettsanlegg	— KystkonturTekniskeAnlegg, .	
Bygg	— Kulvert, tunnelportal	— KystkonturTekniskeAnlegg, l	
— Bolig	— MurFrittstående	— VannFlate_0_50000	
— Fritidsbolig	— MurLoddrett	— ElvBekk	
— Annen næring	— Rørgate	— Havflate	
— <all other values>	— Skjerm, båtslipp	— Innsjø	
TakFlate_0_6000	— Steingjerde	— KanalGrøft	
— AnnenBygning	— Stikkrenne	— <all other values>	
— Takoverbygg	— VeggFrittstående	Terrengpunkt_0_1500	
Bygninger_punkt	— Voll	— Forskningspunkt	
Jernbane	— Annet	● Terrengpunkt	
— Spormidt, tunnel	BygningsmessigeAnleggFlate_	— Toppunkt	
— Spormidt	— Bru	— Kotelinje5m	
— Plattformkant	— Svømmebasseng	— Kotelinje_0_3000	
Trafikksignal_0_1250	— Pipe	— Forskningskurve, <Null>	
Traktorveg_Sti	— Tank, tårn o.l.	— Forskningskurve, Fullt ut :	
— Sti	— Brygge, tribune, trapp o.l.	— FyllingKant, <Null>	
— Traktorveg	Arealbrukflate	— Høydekurve, <Null>	
Veilinjer_0_5000	— Anlegg- og industriområde	— Høydekurve, Dårlig/ikke syn	
— AnnetVegarealAvgrensning	— Leke- og idrettsplass, gravlu		
— FartsdemperAvgrensning	— Skytebane		
— FeristAvgrensning	— Andre arealbruksformål		

Mandag den 28<sup>de</sup> august 1933 afholdtes efter forslagende  
 av Helge Gustavson en kandskikkelsjærrådning over en parcel  
 av matr. no. 137 Bostu Krets.

Forsamlingen administreres for stadslandskikkelsen av  
 oppsynsmann Ole G. Lian med Bernt Gundersen og Albert  
 Iversen som forbeholdere.

Forskede vor grunneherrn Julius Gundersen og Josteen  
 Helge Gustavson var representert med sine frister. Der  
 var ingen klime over grensene, der ble framviset saledes  
 som nødvendige kart utviser. Punktene B. er bostu i  
 fjell. Grenselinjerne er inntegnet med grønne kaster.  
 Der er ingen nabier. Arealet utgjør 1040.5 m<sup>2</sup>.

Det bemerkes at grunneherrn har ret til aa anlegge  
 vei i parcellets søndre hjørne. Parcelen skal altid være  
 inngjerdet.

Arendals stadslandskikkelsjærådning 30-8-1933

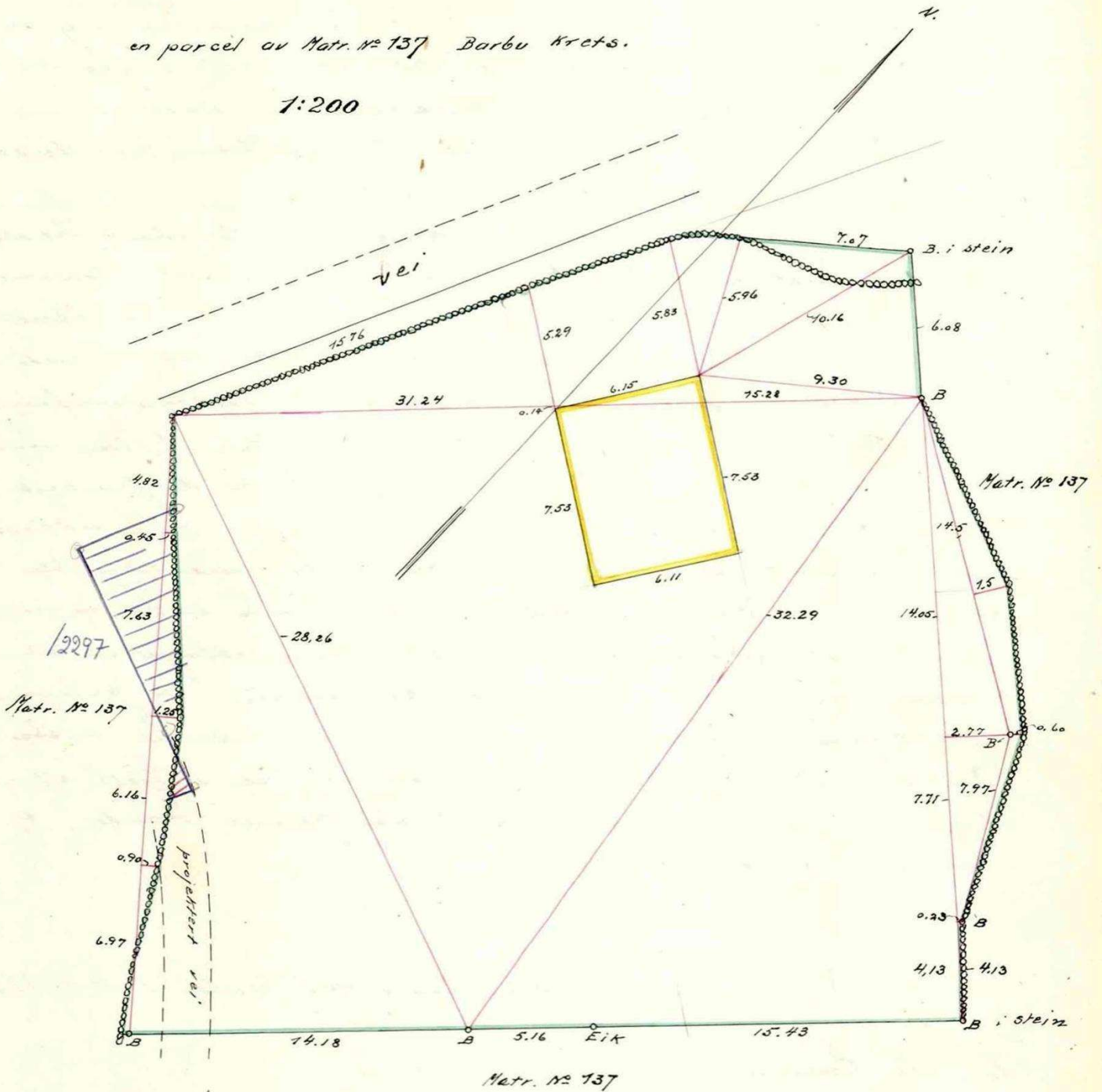
Ole G. Lian  
 Bernt Gundersen

KART

over

en parcel av Matr. N<sup>o</sup> 137 Barbu Krets.

1:200



Areal = 1040.5 m<sup>2</sup>  
 Tillegg fra 548 = 18.9  
 avstøtt til 2297 = 1.8  
 -----  
 1057.6

For opmålingen N<sup>o</sup> 20.00  
 + 2. Kartvidner . . . 4.00  
 N<sup>o</sup> 24.00

Den utskilte parcel vil gå utgj. matr. no. 512 Barbu Krets.

Arundals Byfogedembete 12 September 1933

K. M. Havnig

Kst.

P. K.

## MÅLEBREV

uten grensejustering  
x med grensejustering

Kommune
Arendal



002CH  
507/2297 Delingssak Søk

J.nr.	357/02
Målebrev nr.	80/28
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

## Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festnr.
	507	2297	
Bruksnavn/adresse			
Engekkjarveien, garasje			
Areal (m <sup>2</sup> )	78.1		

## Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

## I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	27/9 2002
Rekvirent	Pål Moen
Bestyrer	Roald Ellefsen
Forretning	<p>Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 507 bnr. 548. Grensejusteringer: Arealet: E1,151,152= 18.9m<sup>2</sup>, justeres fra gnr. 507 bnr. 548 til gnr. 507 bnr. 512. Arealet: 151,149,153= 1.8 m<sup>2</sup>, justeres fra gnr. 507 bnr. 512 til gnr. 507 bnr. 2297. Grensejusteringene ble godkjent av: Pål Moen, eier av gnr. 507 bnr. 548 og Preben Simonsson, eier av gnr. 507 bnr. 512.</p>

## ARENDALE KOMMUNE

## Underskrift

Sted	Dato	Oppmålingsmyndigheten	Underskrift
Arendal	03.12.2002	Roald Ellefsen	

## GAB

Registreringsstempel
----------------------

## Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
Tinglyst
11.12.02 - 10590

## Påtegninger (rettelser o.l.)

--



# ERKLÆRING

TINGLYST

15 04 2003

2642

Rett kopi bekrefte  
Hilde Langvandsbråter

Undertegnende Preben Simonsson fnr. eier av gnr. 507 bnr. 512 Arendal kommune og Trond Jevne fnr. eier av gnr. 507 bnr. 2297 Arendal kommune som eier 2 garasjer hver i rekke som delvis ligger på gnr. 507 bnr. 512 og delvis på gnr. 507 bnr. 2297 Arendal kommune er enige om at gnr. 507 bnr. 2297 Arendal kommune skal ha rett til adkomst til sine garasjer over den del av gnr. 507 bnr. 512 som ligger foran bnr. 512's garasjer fram til gnr. 507 bnr. 2297 Arendal kommune slik som før.



Arendal den

*Preben Simonsson*

Preben Simonsson som eier av gnr. 507 bnr. 512 Arendal kommune

*Trond Jevne*

Trond Jevne som eier av gnr. 507 bnr. 2297 Arendal kommune



Doknr. 2642 Tinglyst: 15 04.2003 Emb. 036  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekrefte

28. aug. 1963.

St.mrk. kr. 5,-.

Dagbok nr. 2654 jø 63  
Nedenes Sørenskriverembede

Rettkopi bekreftes *AM*  
Hilde Langvandsbråten



S K J Ø T E  
-----

Undertegnede Helge Gustafson f. \_\_\_\_\_  
skjøter og overdrar herved til herr Kåre Nes f. \_\_\_\_\_  
en parsell av min eiendom matr.nr. 512, Barbu. Parsellen  
har fått matr.nr. 1000, Barbu.

Overdragelsen skjer vederlagsfritt. Verdien  
overstiger ikke kr. 500.—.  
Eierne av matr.nr. 512 har veirett over parsellen.

Barbu, 22. august 1963.

*Helge Gustafson*

Som medinnshaver av hjemmelen samtykker jeg i  
overdragelsen.

Barbu, 22. august 1963.

*Olga Gustafson*

Jeg bekrefter herved at Helge Gustafson og hustru  
i mitt nærvær,  
har undertegnet dette skjøte/og at begge er over 21 år.

Barbu, 22. august 1963.

*Bjørn Bråten*  
aut. eiendomsmedler

*f.*

28. aug. 1963.

Dagboknr. 2655/1963: Se pantebok B. 33. ✓

Dagboknr. 2656/1963: Påtegning på dagboknr. 3269/1962 sålydende:  
Arendal den 21. nov. 1962  
Mottatt av herr Bjarne Myrdal, Hisøy  
for regning overdragelse av tomt m/tegninger  
gårdsnr. 8, br.nr. 156  
kronertotusen 00/100  
hvorfor kvitteres

B. Tjöstolfsen  
Kr. 2.000,- Beløpet bes slettet i grunn-  
boken D.s.

Dagboknr. 2657/1963: Slettet dagboknr. 968/1946 i h.t. kvitt. sål.:  
Kviteres til avlysning.  
Solberg 28/8.63  
Lilly Paulsen

Til vitterlighet:  
Dagmar Olsen  
Sverre Olsen

Dagboknr. 2658/1963: St.mrk. kr. 10,-.  
Me underskreyne arvingar etter Turid Oland  
erklærer med dette at "Skeimomyra" gnr. 24  
bnr. 26 på Oland i Gjøvdal, gjeng utan be-  
taling attende til den nåverande eigar av  
gnr. 24 bnr. 3 og 4 Oland i Gjøvdal her Olav  
E. Oland, f. 24/6 1906

Amlt 22/3-1963.  
Tallak Engenes  
Nils Engenes  
Anna Engenes  
Anne Sandhaug

Olav Engenes  
Bertha S. Tveit  
Bergit Askland

Underskrivne vitnar at alle desse personane  
som her har skriva navna sine, er rette ved-  
komande og alle er over 21 år.

Jørgen Oland K. D. Mjaaland  
-poståpnar- Lærer

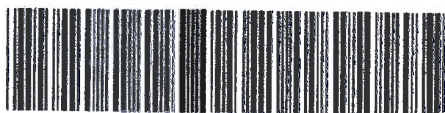


**Intensjonsavtale  
Ved leie av hus/leilighet.**

**RETT KOPI**

Det inngås intensjonsavtale mellom Enhet Levekår avdeling enslige mindreårige flyktninger og Engekjørveien 34-36 A/S v/ Jack Tjønnevåg. Før kontrakt inngås må boligen være ferdigstilt i henhold til muntlig avtale, og tilstandsrapport/ rom skjema være utarbeidet. Kontraktsvilkår for øvrig som følger:

Utleier	Navn : Engekjørveien 34-36 A/S v/ Jack Tjønnevåg tlf 91692237
	Adresse: Postboks 264, 4802 Arendal <sup>Person nr.</sup> , org. nr. :
	Mail-adresse: arnfinn@gnregnskap.as
Leietaker	Navn: Arendal kommune, enhet levekår, avdeling enslige mindreårige flyktninger, Postboks 123, 4891 Grimstad. org. nr. :
Leiligheten	Adresse: Engekjørveien 34-36, 4846 Arendal. gnr. 507, bnr. 512/2297/834 Møblert: Nei <sup>i Arendal kommune</sup> Størrelse: Se individuell plan for hver leilighet. Parkering: 1 parkering i garasjekompleks samt alle andre parkeringsplasser på tomten. Vaskerom/bad Tørkeplass ute/inne:
Kontraktsforhold	Husleieloven gjelder fullt ut dersom ikke annet er avtalt. Blir leien eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt etter at skriftlig påkrav har funnet sted, vedtar leieren utkastelse uten søksmål og dom etter § 13-2 bokstav a i tvangsfullbyrdsloven.
Øvrige leieforhold	<b>Eventuelle kontraktstillegg:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utleier påtar seg ansvar for å besiktige komplekset 2 til 3 ganger i året. Det må varsles om dette i h.h.t. husleielovens § 5-6.</li> <li>• Det utarbeides romskjema/ tilstandsrapport som kontaktsbilag.</li> <li>• Formålet for leietaker er å drivet et bofellesskap for enslige mindreårige flyktninger.</li> <li>• Leietaker kan ved behovsendring fremleie til andre vanskeligstilte i kommunen.</li> <li>• Huseier kan bistå med vaktmestertjenester hvis ønskelig til en timepris som ved kontraktsinngåelsen er på kr. 350 eks. moms.</li> <li>• Utleier disponerer kjelleren i nr 36.</li> <li>• Ovennevnte betingelser og vilkår for opsjon skal tinglyses for 20 år.</li> </ul>
Betaling	Leiesum kr. 35.000 mnd. inkl. off. avg. skal betales forskuddsvis innen den 1. hver mnd. til kontonummer 2801 22.24356. Husleien kan justeres hvert år i henhold til § 4-2 i husleieloven. Offentlige avgifter betales av huseier. Strømabonnement betales av leietaker. Strømmålene i hver boenhet avleses ved kontraktsinngåelse.
Depositum	Det kreves ikke depositum og heller ikke garantierklæring
Leietid	Leie fra og med ca. 1. august 2015, ved ferdigstillelse.
Oppsigelse	Intensjonsavtale 10 år med mulighet for forlengelse i ytterligere 10 år. Partene har en gjensidig oppsigelsestid på 3 mdr i leieperioden.



Doknr: 591390 Tinglyst: 30.06.2015  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rettkopi bekræftes  
Thomas Johnsrud

Fraflytting	Leiligheten skal rengjøres skikkelig. Ting som blir skadet/ødelagt blir krevd erstattet. Fastmonterte gjenstander må ikke fjernes.
Tilbakelevering	Utleieren godkjenner leiligheten. Dato : .....  Navn/avd.: .....
13/5-2015 Sted og dato ARENDAL KOMMUNE LEVERAR/FLYKTNING Postboks 123 Leietaker 4801 Grimstad	15/5-2015 Sted og dato  Utleier

### HUSLEIEKONTRAKT, VEDLEGG - TILSTANDSRAPPORT

#### 1.00 LEILIGHETSADRESSE

- .01 Adresse:
- .02 Leilighetsnummer/avtalen gjelder:

#### 2.00 DIVERSE SJEKK-PUNKTER

- .01 Areal, ca...m<sup>2</sup>
- .02 Byggeår:
- .03 Husbankfinansiering:
- .04 Isolert:
- .05 Vindustype:
- .06 Egen strøm-måler:
- .07 Sjøpeldunk :
- .08 Postkasse:
- .09 Kjøleskap:
- .10 Komfyr:
- .11 Gardiner/gardinstenger: Se romskjema
- .12 Møbler: Nei
- .13 Ventilasjon:
- .14 Plass til vaskemaskin:
- .15 Brannsløkker:
- .16 Røykvarsler(e):
- .17 Rømningsvei:
- .18 Påvist stoppekraner ?
- .19 Diverse:

#### 3.00 STANDARD

- .01 Utvendig:
- .02 Innvendig:

#### 4.00 SYNLIGE MANGLER

- .01 Utvendig: -
- .02 Innvendig: -

#### 5.00 UTBEDRINGER/DATO FOR UTBEDRINGER: .01 Punkt -

#### 6.00 UTVENDIGE FORHOLD

- .01 Hagearbeid: Etter eget ønske
- .02 Snømåking: Etter eget behov
- .03 Diverse: -

#### 8.00 UNDERSKRIFTER

Dato                      Underskrift, utleier.



11.mars 1938.

437.

Dagboknr. 244/1938.

St.mrk. kr. 10,00.

Skjøte.  
-----

Underskrevne Kaptein H. Omholt skjøter og overdrar her-  
ved til Ole Olsen Ojersted en parsell av min eiendom Brattekleiv,  
hvilken ved skyldsetningsforretning har fått grn.5, brnr. 250,  
*Gjelltau* av skyld 2 Øre i Tromøy sogn.

Kjøpesummen er kr. 600,- seks hundre kroner.- som er  
avgjort på omforenet måte.

Kjøperen har rett til å grave brønn til vann på selgerens  
eiendom, der hvor vann finnes, samt rett til den vei som går  
langs Kaffejordet til bygdeveien.

Evje den 18. febr. 1938.

M. M. Omholt. H. Omholt.  
(hustru)

Vi bevidner at dette skjøte er underskrevet i vårt  
overvær, og at utstederne er over 21 år.

D.u.s.

Kari Omholt. Anna Risdal.

*hh*  
*21.3.38*



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i sagsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: 8 800Kr

Selveierleilighet/rekkehus: 12 600Kr

Ene-/tomannsbolig, tomt: 18 000Kr

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rett skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjennomføring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglere.



Rett skal være rett. For alle.

# Budskjema

## Tvangssalg



Eiendom:

Engeskjærveien 34, 4846 ARENDAL. Gnr. 507, bnr. 512 og 2297 i Arendal kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk. og evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

Jeg/vi er kjent med at eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Avhendingsloven ikke gjelder ved tvangssalg. Videre er jeg/vi klar over at dersom rettens medhjelper innen utløpet av budfristen, gir melding om at budet er det budet medhjelperen vi anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra den dato budet sendes til Tingretten. Videre er jeg/vi kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud - dersom det blir stadfestet av Tingretten - er bestemmende for rettigheter og plikter. Det er også gjort oppmerksom på at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir jeg/vi herved fullmakt til medhjelper, **#navn.firma**, til å begjære skjøte utstedt i mitt/vårt navn og utlevert til seg. Jeg/vi er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg, og at noen av de sentrale punkter er inntatt på side 2 og 3 i dette budskjema, som jeg/vi har lest. Jeg/vi har lest, og diort med/oss kjent med innholdet i Sørmedalerens salgsoppgave på eiendommen. datert . samt alle

### Finansiering av kjøpet:

Egenkapital:	Kr	Lånefinansiering:	Kr
Sum totalt:	Kr	Långiver:	Bankens navn
Saksbehandler:	Navn		Telefonnummer

#### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/Sted
Telefonnummer
E-post

#### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/Sted
Telefonnummer
E-post

**Jeg/vi bekrefter at informasjon om tvangssalg er gjennomgått.** Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandregjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud. Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig tihenger.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

\_\_\_\_\_  
Signatur      Dato/sted

\_\_\_\_\_  
Signatur      Dato/sted

**Siden nærværende eiendom selges etter tvangslovens bestemmelser er det svært viktig at du leser nøye gjennom denne orienteringen og forstår innholdet.**

**SÆRLIGE REGLER KNYTTET TIL BUD PÅ EIENDOM SOM SELGES SOM TVANGSSALG:**

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en boligsalgsrapport. En slik boligsalgsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn regne med å få, eller
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser. I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg.

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjendelseiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for

Budgiver(s) initialer



Budgiver(s) initialer

## FORTS. FRA FOREGÅENDE SIDE:

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

Ovenstående informasjon er gjennomlest og forstått:

\_\_\_\_\_  
Signatur      Dato/sted

\_\_\_\_\_  
Signatur      Dato/sted

Kopi av legitimasjon  
Budgiver 1

Kopi av legitimasjon  
Budgiver 2

