

# Øyna 75

ØYNA - Ytterst på Tromøy



Prisantydning: **kr 6 490 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglern.no



# Nydelig fritidseiendom med panoramautsikt i fantastisk hytteområde - Tinglyst brygge med båt plass - Stor tomt (3,4 mål)

## OMRÅDE

**ØYNA - Ytterst på Tromøy**

## ADRESSE

**Øyna 75, 4812 KONGSHAVN**

## Prisantydning

**kr 6 490 000,-**

Omkostninger: **kr 179 250,-**

Totalpris: **kr 6 669 250,-**

Kommunale avgifter: **kr 15 777,- per år**

Eiendomskatt: **kr 5 831,-**



BRA-i: 76 m<sup>2</sup>

BRA-e: 28 m<sup>2</sup>

BRA Total: 104 m<sup>2</sup>

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1970

Soverom: 4

Etasje: 1

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 3405 m<sup>2</sup>

## Robin Bjørn Jensen

Eiendomsmegler

**975 12 197**

**robin.jensen@sormegleren.no**

**Sørmeglere AS, avd. Arendal**

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 224, bruksnummer 131 i Arendal kommune. Gårdsnummer 224, bruksnummer 292 i Arendal kommune.

### Areal

BRA - i: 76 m<sup>2</sup>

BRA - e: 28 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 104 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m<sup>2</sup>

BRA-e: 28 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.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

### Arealbeskrivelse

Primærrom

1. etasje: 76 kvm

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 76 kvm

Bruksareal BRA-E

1. etasje: 28 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3405 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Stor naturtomt på en høyde. Usjenert og svært solrik. Støpt sti fra "hovedstien" inn på tomten.

### **Beliggenhet**

Nydelig beliggenhet med fantastisk utsikt og sen kveldssol helt på østenden av Tromøy i etablert hyttefelt på Øyna. Eiendommen ligger solrikt og flott til på en usjenert høyde og har en tomt på hele 3,4 mål. I lun bukt like nedenfor følger det med tinglyst brygge med båt plass. Området består hovedsakelig av skjærgårdslandskap og har flotte friområder og badeplasser og flotte turområder med utsikt inn til Trømøysund og rett ut i havgapet. Tomten har sol fra morgen til kveld. Øyna ligger ca. 15 km fra Arendal sentrum på Tromøy`s østside. Det er dagligvareforretning på Kongshavn noen få kilometer unna.

En kort båttur unna er man på det åpne hav med gode fiskemuligheter, eller man kan kjøre i rolig farvann langs Trømøysund inn til Arendal eller via Sørlandsleia innaskjærs til Kilsund, Tvedestrand eller videre til Lyngør skjærgården.

### **Adkomst**

Med båt fra Arendal sentrum: Ta ut Trømøysund og helt ut, rett før du kommer til åpent hav, ta da til høyre rundt inn i bukten hvor du kan legge til på hyttas båt plass.

Med bil: følg RV-410 fra Arendal, ved Krøgenes følger du veien til Tromøy, i rundkjøringen etter Tromøybroa følger du skilt mot Kongshavn videre følg Skilting mot Øyna helt frem til parkeringsplassen ved snuplassen der veien slutter. Her vil det bli skiltet helt inn til hytten med skilt fra Sørmeqleren.

### **Bygningssakkyndig**

Jens Christian Edvardsen

### **Type takst**

Boligsalgsrapport

### **Innhold**

Gang , Kjøkken , Stue , 4 soverom , Bad/vaskerom.  
Stor utebod på 28 kvm.

### **Standard**

Tilstandsrapport basert på innholdskrav 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 13.05.2024, 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.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig  
Taktekking,TG3

Utvendig taktekking med shingel Befaring er utført fra bakkenivå pga. sikkerhet for undertegnede

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.  
- Råteskader i undertak som er synlig, anleggelse av lufting og utbytting av taktekking anbefales.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

## Nedløp og beslag,TG2

### Plast renner

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Skjevheter, utbytting av eldre plast renner ved utbedring av takteking er påregnelig.

#### Tiltak

- Andre tiltak:
  - Ved omlegging av takteking vil normalt takrenner byttes ut utifra alder.
- 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 værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

## Takkonstruksjon/Loft,TG3

Tilgang til en liten del av konstruksjonen Saltakkonstruksjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Synlig større bulning i taket der videre undersøkelser anbefales. Det er ikke åpen synlig lufting ute i takfot.

#### Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

## Vinduer,TG3

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 tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
  - Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
-

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

#### Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Dører,TG3

##### Hovedytterdør

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

##### Veranda oppført i treverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

#### Tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Utvendige trapper,TG3

##### Tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

---

Innvendig  
Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Trebejelkelag

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.
- Eternitt plater stubbeloft med asbest. Synlig isolasjon som er utildekket.

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.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Radon,TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger eller utført med radonsperre.

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.

Pipe og ildsted,TG2

Mursteinspipe 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 vanskelig tilkomst til sotluke.
- Sotluke var ikke mulig å åpne

Tiltak

- Gjøre tiltak for å få tilgang til sotluken.

Innvendige dører,TG2

---



Fyllingsdører, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.

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 > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Våtromsplater, malte panel plater

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Manglende våtsoner rundt vask/dusj. Våtromsplater på vegger i dusjnise uten anlagt metallist i bunn (feilmontering) og utskifting må påregnes.

Tiltak

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

1. etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG3

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Plastsluk, synlig belegg klemt til klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Oppkant ved dør er ikke ferdigstilt og må utbedres. Utfra manglende fallforhold vil utbygging av belegg

være nødvendig i sin helhet.

#### Tiltak

- Tiltak:

1. etasje > Bad/vaskerom  
Sanitærutstyr og innredning,TG2

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusvegger, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vask er dårlig festet i vegg og bevegelse ved belastning.

#### Tiltak

- Tiltak:
  - Innfesting må forbedres.
1. etasje > Bad/vaskerom  
Ventilasjon,TG2

Avtrekk fungerende på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

#### Kjøkken

1. etasje > Kjøkken  
Overflater og innredning,TG2

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkplate. Utstyr: Kjøleskap, komfyr, benk oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
  - Slitt kjøkken der utbytting vil være påregnelig.
1. etasje > Kjøkken  
Avtrekk,TG3

Det er ingen ventilering over stekesone.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
-

Tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

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:

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Ventilasjon,TG2

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

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

Varmtvannstank,TG2

Ca. 120 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Elektrisk anlegg,TG3

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Kommentar:

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

Kommentar:

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

Ja

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?

Nei

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Manglende tettinger av kabelgjennomføringer i skap der skjematoret tilsier tilstandsgrad 3 på punktet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tomteforhold  
Drenering, TG3

Åpent under bygningen der drenering ikke vil være mulig å utføre.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Anbefales tildekninger av grunn slik at ikke avdamping skjer mot stubbloft.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundamenter, TG2

Tresøyler og betong søyler.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Tresøyler som står direkte på grunn, synlig fuktopptak. Skjevheter i noen av betong søylene.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Skjevheter i bygningen der tiltak med oppretting og forbedret oppstøtting anbefales.

Forstøtningsmurer, TG3

---

Natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Terrengforhold,TG3

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG3

I henhold til offentlig dokumenter fremlagt er bygningen tilkoblet offentlig vann og avløp.

Vurdering av avvik:

- Utvendige vannledninger har funksjonssvikt.
- lekkasje i vannrør under bygningen

Tiltak

- Andre tiltak:
- Tetting av lekkasjer under bygningen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Bygningstegninger fra 1972 som er påbygg ihenhold til plantegninger kjøkken og stue. Eier opplyser om ukjent årstall på opprinnelig hytte men ca. 1960 tallet Anlagt tilbygg i bakkant med soverom og bad som ikke fremkommer av bygningstegninger og vurderes ikke omsøkt. Eier opplyser om bygd på ca. 2017.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift? Nei

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

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

---

Manglende lysforhold på 2 soverom med hensynt til 10 % lysåpning på vinduer av gulvareal

Bod

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold  
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger  
Eier opplyser om bod bygget ca. 2017. Tiltaket er ikke søkt om hos kommune.

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

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.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Alle på kjøkkenet og vaskemaskin på bad.

### **Parkering**

To parkeringer følger hytta.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Elektronisk oppvarming og peis.  
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Rød

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 15 777

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Totalt kr. 18 667,-. Beløpet inkluderer renovasjon, eiendomsskatt og gebyr for vann- og avløp.

### **Eiendomsskatt**

Kr 5 831

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 132 459

---

**Formuesverdi sekundær år**  
2022

**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 FORHOLD**

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4203/224/131:

07.05.1986 - Dokumentnr: 4927 - Rettsbok  
Grensegangssak vedrørende verneskogen  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1968 - Dokumentnr: 4951 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4203 Gnr:224 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 602633 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0906 Gnr:224 Bnr:131

21.07.1969 - Dokumentnr: 3533 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:224 Bnr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:224 Bnr:411  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:224 Bnr:412  
brønn  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1981 - Dokumentnr: 3420 - Forkjøpsrett  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:224 Bnr:225  
ET MINDRE AREAL

30.04.1981 - Dokumentnr: 3420 - Forkjøpsrett  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:224 Bnr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:224 Bnr:271  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:224 Bnr:292  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:224 Bnr:357  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:224 Bnr:411  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:224 Bnr:412  
FORKJØPSRETT  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1981 - Dokumentnr: 3420 - Best. om båt/bryggeplass  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:224 Bnr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:224 Bnr:411  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:224 Bnr:412  
Gjelder denne registerenheten med flere

---



### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger byggetillatelse på tilbygg fra 1972.

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Offentlig vei frem til parkeringsplassen, deretter sti/trillebårsti frem til hytta.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, tilhører reguleringsplan Øyna, arealplanid: 2232r1, datert 19.01.1983. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### **Adgang til utleie**

Kan fritt leies ut.

### **Legalpant**

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person

som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Prisantydning**

Kr 6 490 000

**Totalpris**

Kr 6 669 250

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 162 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 200,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 179 250,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

**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. Sørmeglere 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.

**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 [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 2,60 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og markedsføring kr 10.900,- i tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 216 100,00,- inkl. mva.

### **Selger**

Kjell Stensson

### **Oppdragsansvarlig**

Robin Bjørn Jensen

Eiendomsmegler

[robin.jensen@sormegleren.no](mailto:robin.jensen@sormegleren.no)

Tlf: 975 12 197

Mia Catherina Goggsbo

Eiendomsmegler

[mia.goggsbo@sormegleren.no](mailto:mia.goggsbo@sormegleren.no)

Tlf: 452 06 360

Sørmeqleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B

4801 Arendal

Tlf: 370 20 500

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

18.06.2024





Usjenert og solrikt



Tomten ligger for seg selv på en høyde med stor tomt på hele 3405kvm bestående av 2 parseller



Nydelige Øyna (hytta og tilhørende brygge er merket med røde piler)



Fantastisk beliggenhet med nydelig utsikt og nærhet til sjøen med flotte bademuligheter, og egen brygge



Velkommen til Øyna 75!



Selgers bilde - Kveldsstemming i stuen









TV/sofa-krok med peis





Kjøkken, delvis adskilt fra stuen



Soverom



Soverom 2



Soverom 3 med plassbygd dobbeltseng og enkeltseng



Soverom 4 med køyeseng



Bad fra 2018 med dusj og toalett. Offentlig vann og avløp



Panoramautsikt og sol hele dagen og ettermiddagen





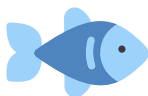
Tomten strekker seg opp til en høyde med nydelig utsikt til havet og inn til Tromøysund



# Øyna 75

## Avstand til sjø

121 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 11 min	🚗
🚏 Arendal bussterminal	25 min	🚗
Totalt 24 ulike linjer 17.3 km		
🚆 Arendal stasjon	23 min	🚗
Linje R50 15.9 km		
🚆 Arendal stasjon	23 min	🚗
Linje F5, R50 16 km		
🚆 Vindholmen kai	19 min	🚗
Linje 001 12.9 km		

## Avstand til byer

Arendal	26 min	🚗
Kristiansand	1 t 12 min	🚗
Oslo	3 t 19 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Sandnes skole - Arendal kommune	10 min	🚗
🚗 Uno-X Krøgenes	17 min	🚗

## Havner i området



- Eydehavn Service og Marina  
Drivstoff
- Kilsund Marina  
Drivstoff, matvarer

## Aktiviteter

Hove Leirsenter	20 min	🚗
Lysløype Kjenna på Tromøy	21 min	🚗
Hovestrendene badeplass	24 min	🚗
Kino 1 Arendal	27 min	🚗
Arendal Bowling	26 min	🚗
Ottersland Gård	27 min	🚗
Skateboarding i Arendal	27 min	🚗
Agder dykkersenter	29 min	🚗

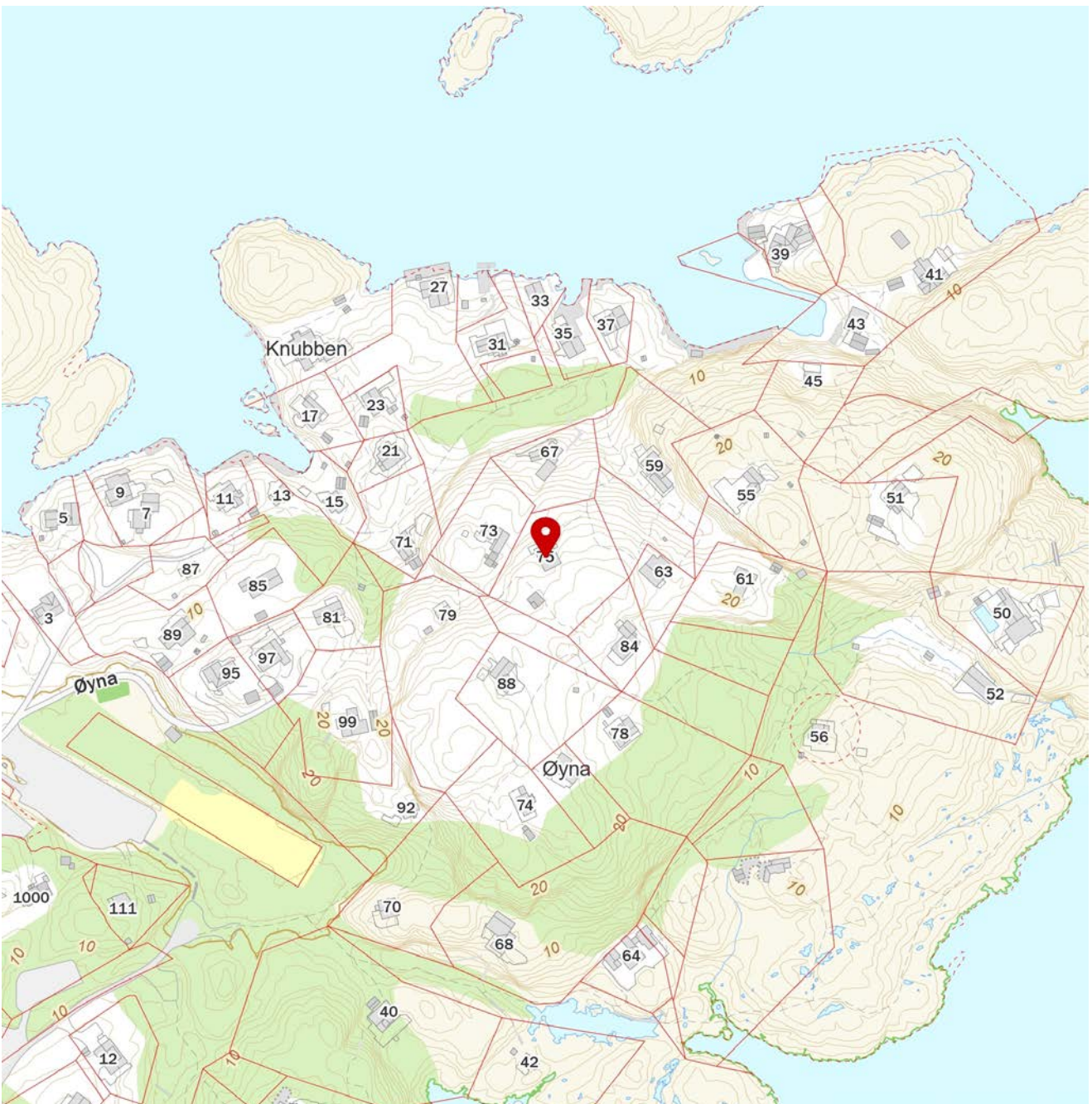
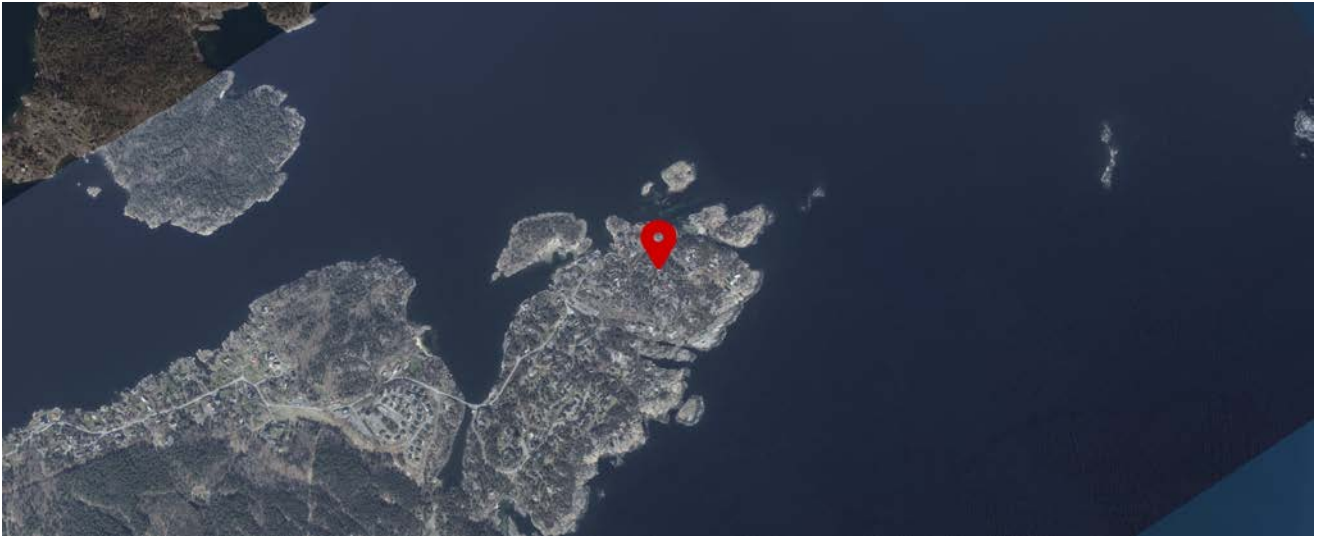
## Sport

🏊 Strengereid - Nærmilj.anl. - Løkke, Skil Ballspill	9 min	🚗	4.6 km
🏊 Kongshavn Sandvolleyballbane	10 min	🚗	5.5 km
🏊 Nr1 Fitness Xpress Krøgenes	18 min	🚗	
🏊 Nr1 Fitness Arendal	18 min	🚗	

## Dagligvare





Coop Extra Kongshavn	11 min	🚗
PostNord 6.5 km		
Coop Extra Tromøytunet	16 min	🚗
PostNord 10.8 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

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Øyna 75, 4812 KONGSHAVN  
 ARENDAL kommune  
 # gnr. 224, bnr. 131

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m<sup>2</sup> BRA-i: 76 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.05.2024

Rapportdato: 13.05.2024

Oppdragsnr.: 20249-1541

Referansenummer: VQ1253

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian  
Edvardsen/His  
bygg AS



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 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

## Fritidsbolig fra 1970

Utvendig takteking med shingel, synlig råteskader ute i gesims, nedbøyninger der videre undersøkelser anbefales om det er videre råteskader. Omlegging og anleggelse av lufting i konstruksjonen anbefales.

Vinduer og dører der utbyttinger og vedlikehold er påregnelig utfra tilstand.

Natursteinsmur med manglende rekkverk og større skjelheter.

Utvendig påkobling til vann der lekkasje er registrert på befaringsdagen.

Stubbloftsgulv med synlig åpen isolasjon, synlig eternitt plater som tildekning som er asbest holdige. Skjelheter i konstruksjonen utover standardens krav til godkjente måleavvik ble registrert.

Våtrom med motfall mot sluk, våtromsplater med manglende utførelse med bunnlist.

Gjennomgang av det elektriske med utvidet el-kontroll anbefales.

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](#)

## Fritidsbolig

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

Bygningstegninger fra 1972 som er påbygg ihenhold til plantegninger kjøkken og stue. Eier opplyser om ukjent årstall på opprinnelig hytte men ca. 1960 tallet

Anlagt tilbygg i bakkant med soverom og bad som ikke fremkommer av bygningstegninger og vurderes ikke omsøkt. Eier opplyser om bygd på ca. 2017.

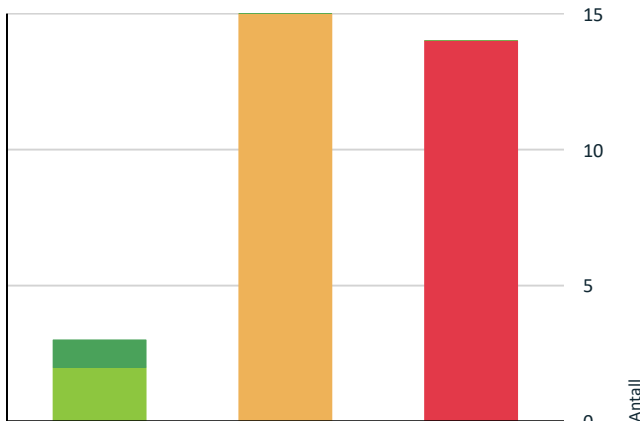
## Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Eier opplyser om bod bygget ca. 2017. Tiltaket er ikke søkt om hos kommune.

# Sammendrag av boligens tilstand

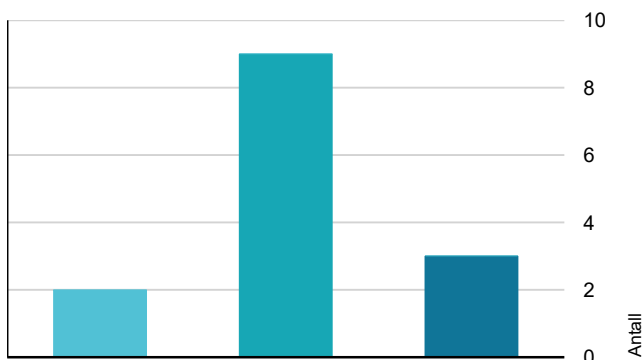
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

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.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Taktekking [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](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater  
vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran  
og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

**Byggeår**  
1970

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**  
Enkel standard

**Vedlikehold**  
Bygningen fremstår med behov for oppgraderinger og reparasjoner utfra bygningsmessig beskrivelse.

## UTVENDIG

### Taktekking

Utvendig taktekking med shingel  
Befaring er utført fra bakkenivå pga. sikkerhet for undertegnede

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist råteskader.

**Konsekvens/tiltak**  
• Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Råteskader i undertak som er synlig, anleggelse av lufting og utbytting av taktekking anbefales.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### Nedløp og beslag

Plast renner

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Skjevheter, utbytting av eldre plast renner ved utbedring av taktekking er påregnelig.

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:

Ved omlegging av taktekking vil normalt takrenner byttes ut utifra alder.

### Veggkonstruksjon

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 værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



### Takkonstruksjon/Loft

Tilgang til en liten del av konstruksjonen  
Saltakkonstruksjon

**Vurdering av avvik:**

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Synlig større bulning i taket der videre undersøkelser anbefales. Det er ikke åpen synlig lufting ute i takfot.

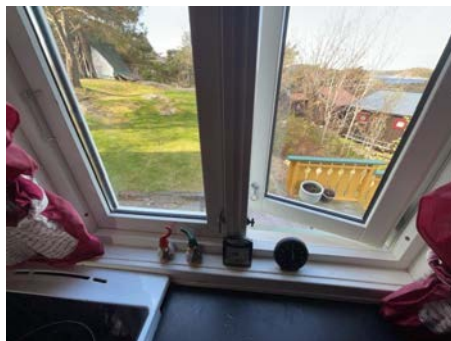
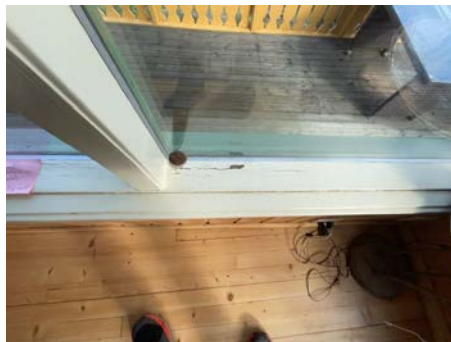
**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 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 tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 3 Dører

Hovedytterdør

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Veranda oppført i treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## **Utvendige trapper**

Tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNSENDIG

## **Overflater**

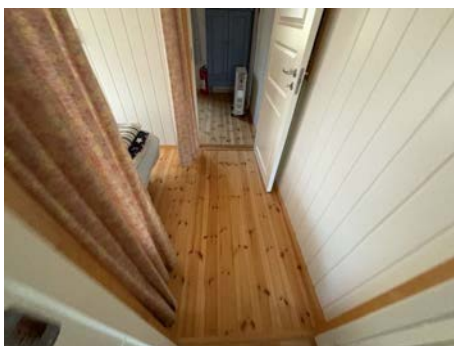
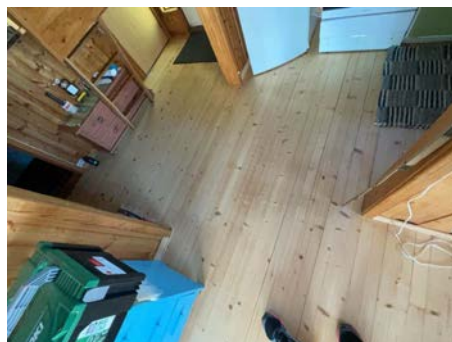
Furugulv.

Panel, panelplater på vegger.

Panel i himling.

Visuell undersøkelse viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje, opphengsskader.

# Tilstandsrapport



## Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebejelkelag

### Vurdering av avvik:

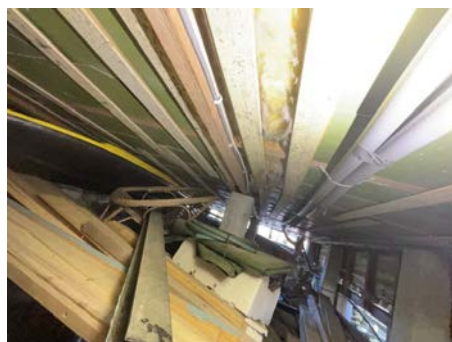
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Eternitt plater stubbeloft med asbest.  
Synlig isolasjon som er utildekket.

### 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.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger eller utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- 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.

## TO 2 Pipe og ildsted

### Mursteinspipe

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 vanskelig tilkomst til sotluke.

Sotluke var ikke mulig å åpne

### Konsekvens/tiltak

- Gjøre tiltak for å få tilgang til sotluken.



## TO 2 Innvendige dører

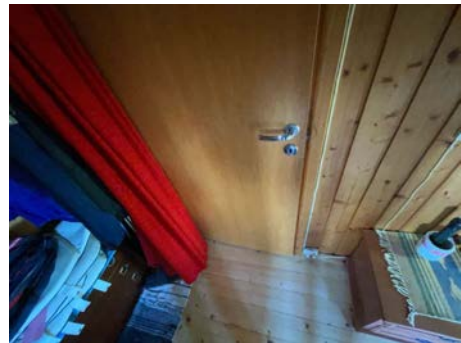
Fyllingsdører, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.

### 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 > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad, ingen dokumentasjon på utførelse.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TO 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater, malte panel plater

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

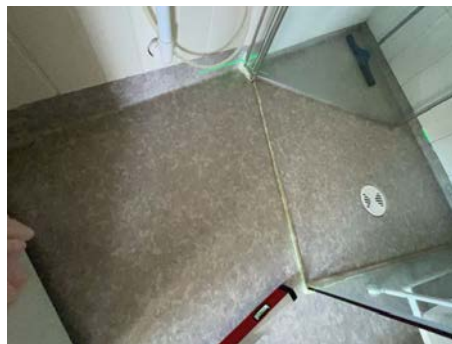
Manglende våtsoner rundt vask/dusj.

Våtromsplater på vegger i dusjnische uten anlagt metallist i bunn (feilmontering) og utskifting må påregnes.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

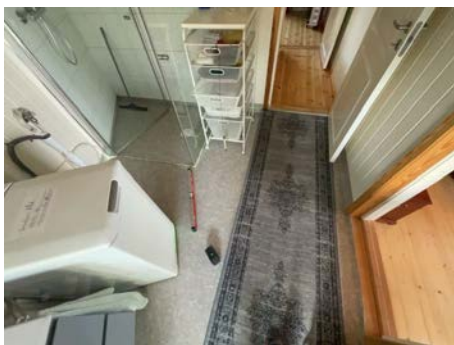
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, synlig belegg klemt til klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Oppkant ved dør er ikke ferdigstilt og må utbedres. Utfra manglende fallforhold vil utbytting av belegg være nødvendig i sin helhet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusvegger, opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vask er dårlig festet i vegg og bevegelse ved belastning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innfesting må forbedres.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Ventilasjon

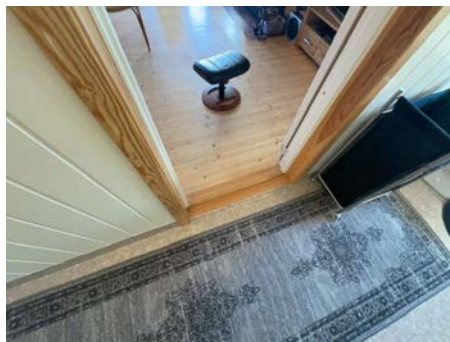
Avtrekk fungerende på befaringdagen

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

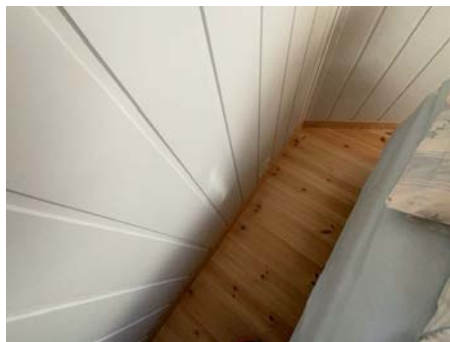


## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er foretatt i tilstøtende soverom uten å påvise unormale forhold.

Hullboring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TO 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkplate.  
Utstyr: Kjøleskap, komfyr, benk oppvaskmaskin.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Slitt kjøkken der utbygging vil være påregnelig.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

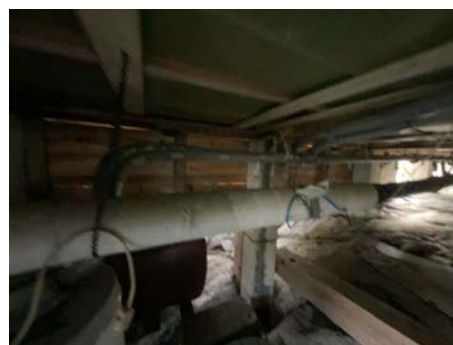
Røranlegg til vann av kobber  
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

## Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.



### Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Det er ingen ventilering over stekesone.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

## Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



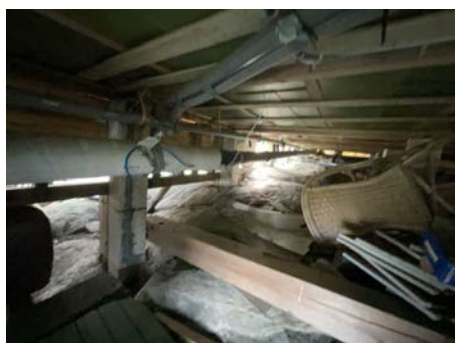
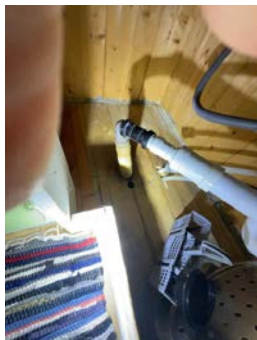
# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



## TO 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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

Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til luften spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering.

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

## TO 2 Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannstank.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TO 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 bygningsakkyndig 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.

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.  
**1970**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

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?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og 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?

**Ja**

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

**Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.**

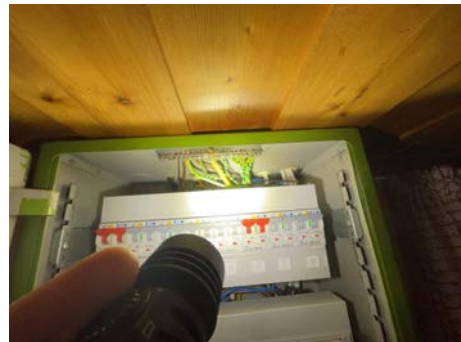
**Manglende tettinger av kabelgjennomføringer i skap der skjematuret tilsier tilstandsgrad 3 på punktet.**

## 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**



## TG 0 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.*

Røykvarslere og brannslukningsapparat observert.

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?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# 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

Åpent under bygningen der drenering ikke vil være mulig å utføre.

#### Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Anbefales tildekninger av grunn slik at ikke avdamping skjer mot stubbloft.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tresøyler og betong søyler.

#### Vurdering av avvik:

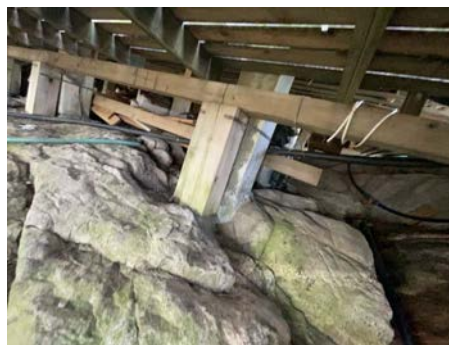
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tresøyler som står direkte på grunn, synlig fuktopptak. Skjevheter i noen av betong søylene.

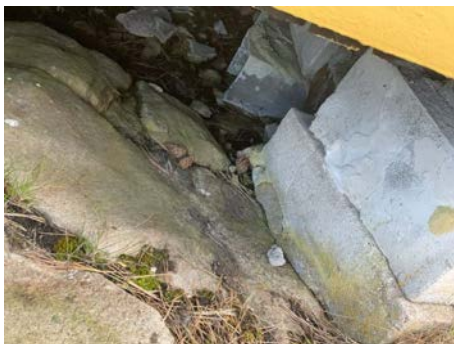
#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skjevheter i bygningen der tiltak med oppretting og forbedret oppstøtting anbefales.



# Tilstandsrapport



## Forstøtningsmur

Natursteinsmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Terrengforhold

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

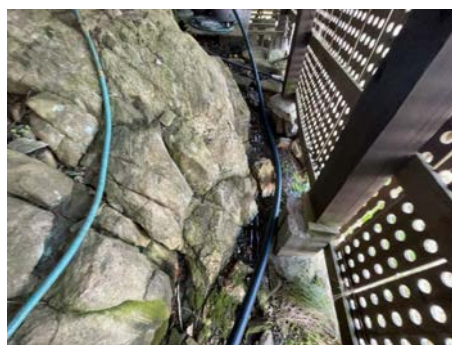
### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

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

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

I henhold til offentlig dokumenter fremlagt er bygningen tilkoblet offentlig vann og avløp.

### Vurdering av avvik:

- Utvendige vannledninger har funksjonssvikt.

Lekkasje i vannrør under bygningen

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tetting av lekkasjer under bygningen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

2017

### Standard

Enkel standard

### Vedlikehold

Behov reparasjoner, vedlikehold.

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Beskrivelse

Frittliggende redskapsbod.

Tilleggs bygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstands grader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilleggs bygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skade symptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket.

Enkel oppført på terreng, synlig råteskader i bærende tresøyle og setninger

Liggende trekledning som står nede i terreng.

Saltak, pultak der fuktskader ute i takfot registrert, manglende takrenner.

Helhetsvurdering der oppgradering, reparasjoner er påregnelig utfra manglende fagmessig utførelser og skader.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

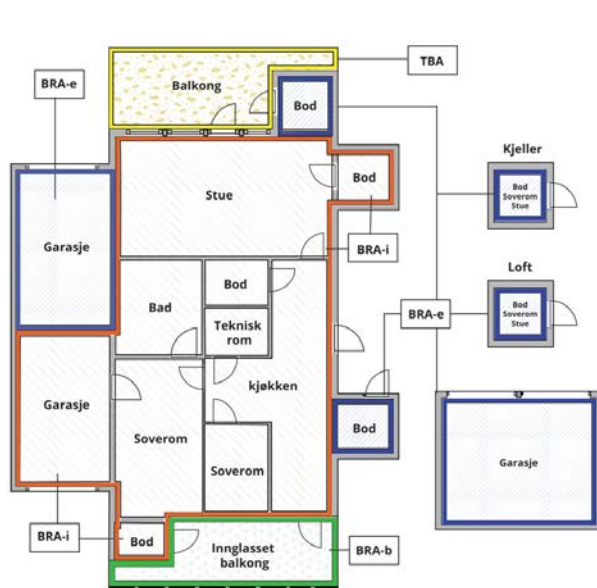
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En 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

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	76			76	37		76
<b>SUM</b>	<b>76</b>				<b>37</b>		<b>76</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>76</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang , Kjøkken , Stue , 4 soverom , Bad/vaskerom		

### Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. 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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Bygningstegninger fra 1972 som er påbygg ihenhold til plantegninger kjøkken og stue. Eier opplyser om ukjent årstall på opprinnelig hytte men ca. 1960 tallet  
Anlagt tilbygg i bakkant med soverom og bad som ikke fremkommer av bygningstegninger og vurderes ikke omsøkt. Eier opplyser om bygd på ca. 2017.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Manglende lysforhold på 2 soverom med hensynt til 10 % lysåpning på vinduer av gulvareal

## Bod

### Ny arealstandard



Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		28		28			28
<b>SUM</b>		<b>28</b>					<b>28</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>28</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Boder	

### Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Eier opplyser om bod bygget ca. 2017. Tiltaket er ikke søkt om hos kommune.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	76	0
Bod	0	28

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2024	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	224	131		0	2681.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Øyna 75

### Hjemmelshaver

Stensson Kjell

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Uskifte

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 omsluttede 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/VQ1253>

## 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

# Egenerklæring

Øyna 75, 4812 KONGSHAVN

20 Apr 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øyna 75	Øyna 75	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte ut mine brødre etter taktspapirer i 23.03.1999.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Stensson, Kjell

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2018

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt inn vann og kloakk i regi av Øyna vel. Ble da også bygget og innredet bad.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke, hele vellet brukte disse.

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2016

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet shingel på hytta gamle delen i forbindelse med påbygg, nytt tak på påbygg.

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke, konk, var fra Fevik

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2014

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt sikringsskap i forbindelse med påbygg. Kommunen var på kontroll i rundt 2019, alt godkjent, ingen pålegg.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke, var et firma.

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kommunen la inn vann og avløp(offentlig), ble da også innredet bad. Alt i regi av Øyna Vell

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Ny Dovrepeis i 2016.

## Sopp og skadedyr

---

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**





Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

**25.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**25.1.2 Årstall**

2016

**25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Påbygg med tillatelse. Bad og to soverom.

**25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke, var et firma.

**25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.



**30** Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

### Andre opplysninger

---

**31** Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

---

#### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93389934**

# Egenerklærings skjema

Name: Stensson, Kjell      Date: 2024-04-20

Identification  
 Stensson, Kjell



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

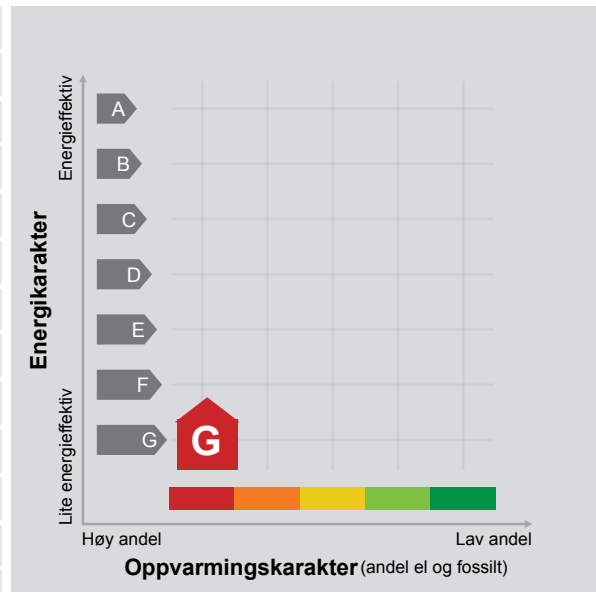
Stensson, Kjell

20/04-2024  
13:23:19

BANKID

# ENERGIATTEST

Adresse	Øyna 75
Postnummer	4812
Sted	KONGSHAVN
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	131
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167110835
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e54fe14d-3517-4aa0-8ee7-f6d5ce3d3ba7
Dato	21.05.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Bruk varmtvann fornuftig
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1970
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	76
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øyna 75  
Postnummer: 4812  
Sted: KONGSHAVN  
Kommune: Arendal  
Bolignummer: H0101  
Dato: 21.05.2024 8:45:14  
Energimerkenummer: e54fe14d-3517-4aa0-8ee7-f6d5ce3d3ba7

Kommunenummer: 4203  
Gårdsnummer: 224  
Bruksnummer: 131  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 167110835

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 4: Montering tetningslister

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

### Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Brukertiltak

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### **Tiltak 10: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 12: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 13: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 14: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 17: Vask med fulle maskiner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



Matrikkelrapport

MAT0001

## Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

### For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

224

Bruksnummer:

131

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.04.2024 kl. 09:28

Produsert av:

Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

## Matrikkelenhhet

Matrikkelenhhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: STENSBO  
Etableringsdato: 08.11.1968  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst: Areal Kommentar  
Beregna areal for 224 / 131: 2 681,6 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		060349	STENSSON KJELL	H0103	HELLERUD GÅRDSVEI 14 0671 OSLO	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6485512	496725		2 681,6 m2	

## Forretninger der matrikkelenhheten er involvert

### Forretning Forretningstype Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

### Tinglysing

Matrikkelføring  
Signatur  
Dato

Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerert til:	Omnummerert fra:	Tinglyst	Endret dato	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	Omnummerert til: Omnummerert fra:	4203 - 224/131 0906 - 224/131		

Omnummerering v/kommuneendring  
Omnummerering

07.01.1992  
Omnummerert til:  
Omnummerert fra:

smatmynd

Var 921 - 24/131/0/0

0906 - 224/131  
0921 - 24/131

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikelføring  
Signatur  
Dato

Skylddeling 08.11.1968

Skylddeling	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
	Avgiver	0921 - 24/2	-2 641,6
	Mottaker	0921 - 24/131	2 641,6

## Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressnr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Øyna	Kildekode 23246	Koord.syst. Nord 75	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	Nei
		EUREF89 UTM Sone 32 6485521	496715	2204 Ospestø-Hanstensund 5 Tromøy 05070201 Tromøy 4812 KONGSHAVN	

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	167 110 835	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6485521 Øst: 496715	Bruksareal annet:	72	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	72	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1970
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0	Ferdigattest:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:		Alternativt areal:	0				
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0				

## Etasjer

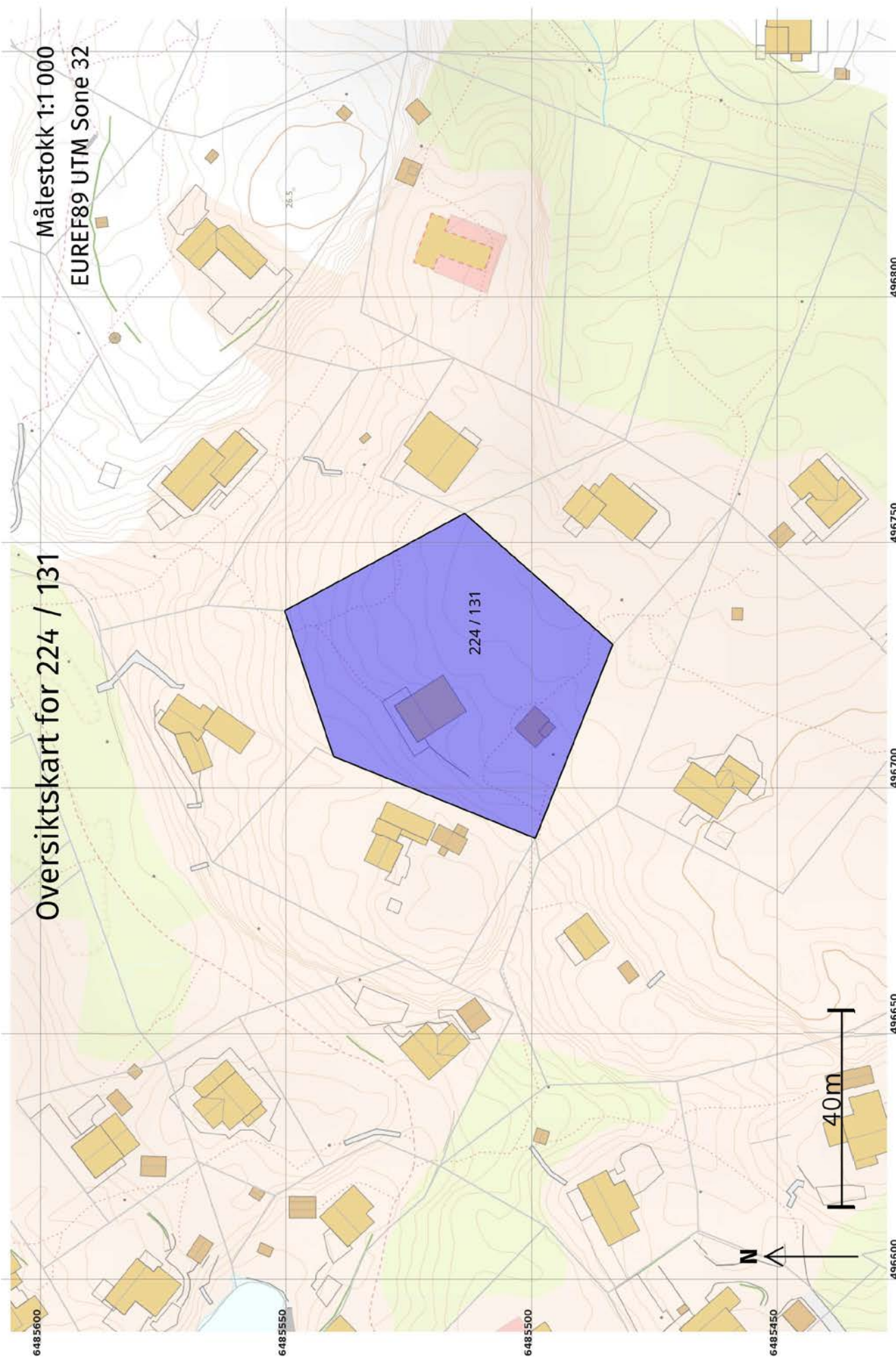
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	72	72	0	0	0	0	0

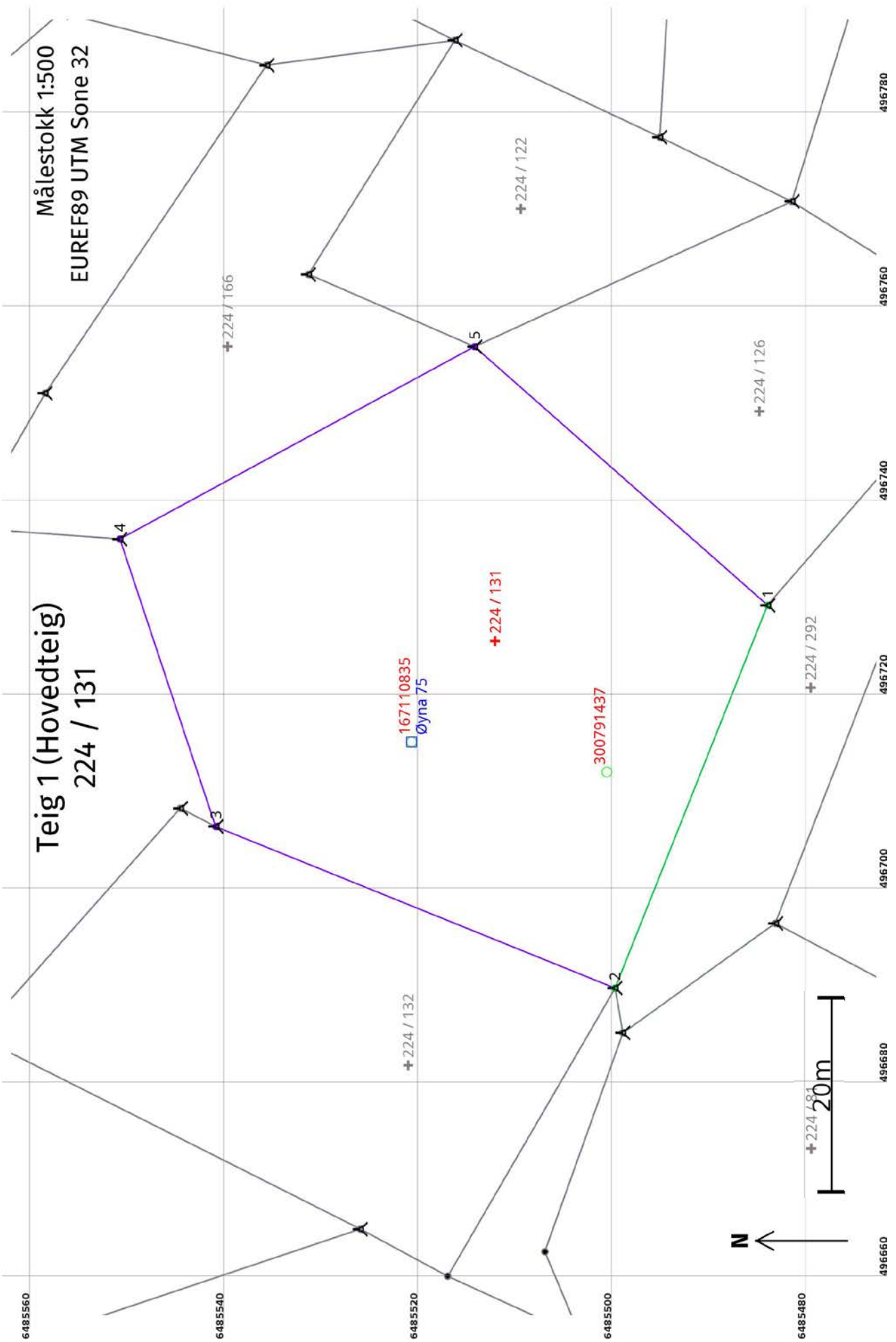
## Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23246 Øyna 75	H0101	Fritidsbolig	72	0	Kjøkken	0	0	224/131

<b>Byggningsnr:</b>	300 791 437	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammeinstallatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	22	Vannforsyning:		Igangsettingsinstallatelse:			
	Nord: 6485501 Øst: 496712	Bruksareal totalt:	22	Avløp:		Tatt i bruk: 23.11.2019			
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:			
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0						
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0						
Oppvarming:									
<b>Etasjer</b>									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	22	22	0	0	0	0	0
<b>Bruksenheter</b>									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	224/131	







## Areal og koordinater

Areal: 2 681,6

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

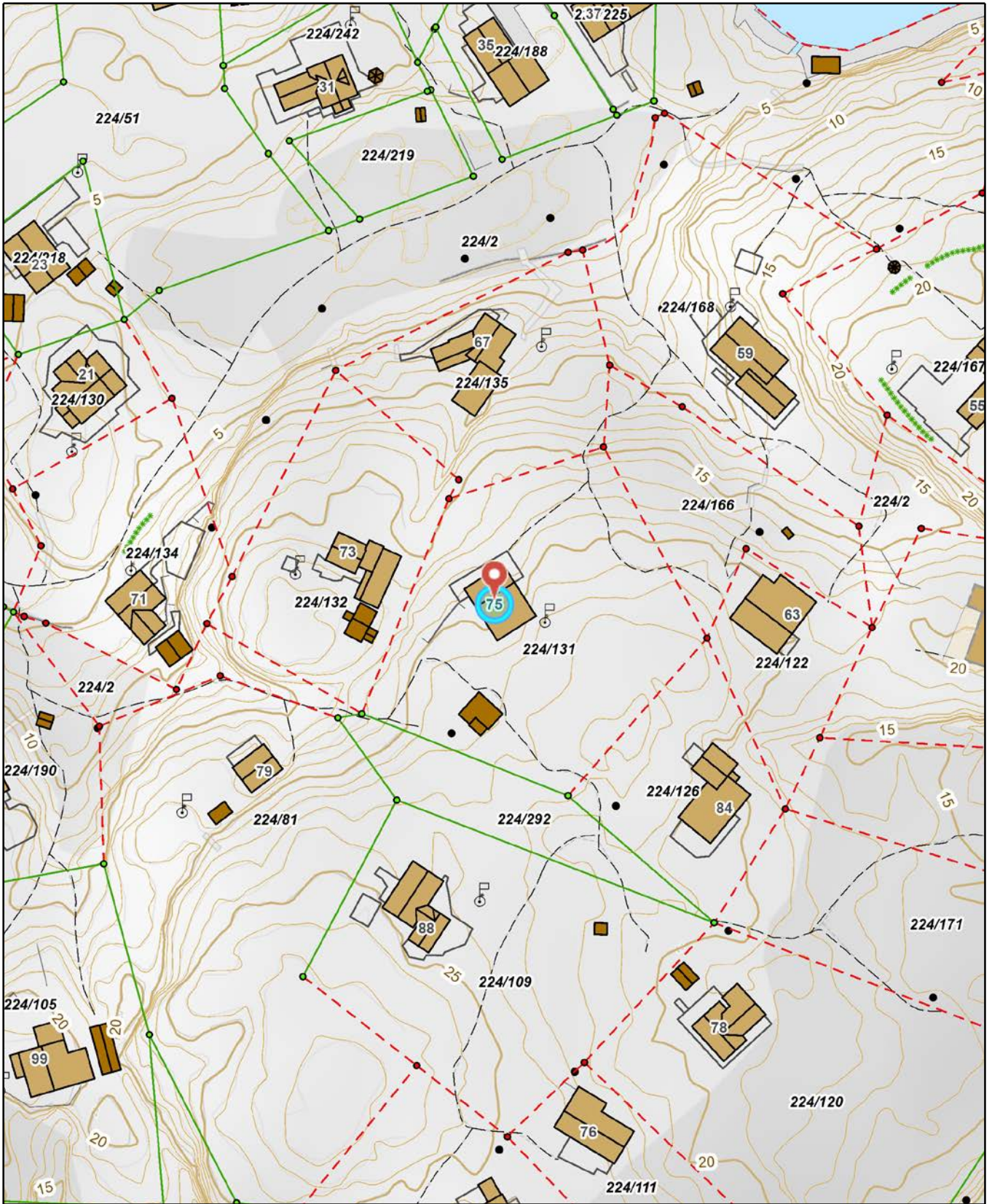
Nord: 6485512




Øst: 496725

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6485484,35	496729,08	Fjell Bolt 42,45		10 Terrengmålt	14	
2	6485500,08	496689,65	Fjell Bolt 44,35		10 Terrengmålt	14	
3	6485541,19	496706,29	Bolt 31,23		53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
4	6485551,08	496735,91	Bolt 41,56		53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
5	6485514,54	496755,72	Bolt 40,26		53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	






 <p><b>ARENDA KOMMUNE</b></p>	<b>224/131 Grunnkart</b>		
	Dato: <b>11.04.2024</b> Sign:		

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

## Tegnforklaring:

Adressnr_punkt	— Fortauskant	BekkerOgGrofter_0_6000	— Høydekurve, Fullt ut synlig/i
Adressnr_linje	— FortauskantYtre	— ElvBekk, <Null>, <Null>	--- Høydekurve, Middels synlig
Gatenavn	— GangSykkelvegkant	— ElvBekk, <Null>, Under terre	— Terrenglinje, <Null>
Tekstlinje	— GangfeltAvgrensning	--- ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	— Terrenglinje, Fullt ut synlig/i
Tekstpunkt	— Gangvegkant	— ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	--- 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/i	
--- FiktivEiendomsgrenser	— Vegdekkekant	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
Eiendom	- - - VeggrøftÅpen	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
TiltakPunkt_0_1500	- - - VegkantAnnetVegareal	--- ElvBekkKant, Middels synlig	
R Riving	- - - VegkantAvkjørsel	— ElveElvSpærre, <Null>, <Null>	
* Øvrige tiltak	— Vegrekkverk	— Innsjøkant, <Null>, <Null>	
--- TiltakLinje_0_6000	— Vegsperring	— Innsjøkant, Dårlig/ikke synlig	
■ TiltakFlate	Veiflate_0_12000	— Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
StolperOgMaster_0_1500	■ Veg	— Innsjøkant, Middels synlig i f	
• EL_Nettstasjon	■ GangSykkelveg	— InnsjøkantRegulert, Fullt ut :	
• EL_Belysningspunkt	■ Parkeringsområde	<Null>	
• Mast	■ Trafikkøy	— KanalGrøft, <Null>, <Null>	
□ Skap	■ Traktorveg	--- KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
— LedningerILuft_0_3000	■ <all other values>	— KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
☼ InnmåltTre	- - - 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	<Null>	
- - - Fasadeliv	BygningsmessigeAnleggLinje_	— Kystkontur, <Null>, <Null>	
- - - Grunnmur	≠ AnnetGjerde	--- Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
— <all other values>	— BeskrivendeHjelpelinjeAnle	— Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
— BygningsvedhengLinje_0_300	— Idrettsanlegg	--- Kystkontur, Middels synlig i	
Bygg	— Kulvert, tunnelportal	— KystkonturTekniskeAnlegg, *	
■ Bolig	┌ MurFrittstående	— KystkonturTekniskeAnlegg, l	
■ Fritidsbolig	┌ MurLoddrett	terreng, <Null>	
■ Annen næring	≡ Rørgate	VannFlate_0_50000	
■ <all other values>	— Skjerm, båtslipp	— ElvBekk	
TakFlate_0_6000	○○○○ Steingjerde	— Havflate	
■ AnnenBygning	- - - Stikkrenne	— Innsjø	
■ Takoverbygg	— VeggFrittstående	— KanalGrøft	
• Bygninger_punkt	— Voll	■ <all other values>	
Jernbane	— Annet	Terrengpunkt_0_1500	
— Spormidt, tunnel	BygningsmessigeAnleggFlate_	• Forskningspunkt	
▢ Spormidt	— Bru	• Terrengpunkt	
— Plattformkant	■ Svømmebasseng	× Toppunkt	
■ Trafikksignal_0_1250	■ Pipe	— Kotelinje5m	
Traktorveg_Sti	■ Tank, tårn o.l.	Kotelinje_0_3000	
--- Sti	■ Brygge, tribune, trapp o.l.	— Forskningskurve, <Null>	
=== Traktorveg	Arealbrukflate	— Forskningskurve, Fullt ut :	
Veiliner_0_5000	■ Anlegg- og industriområde	— FyllingKant, <Null>	
— AnnetVegarealAvgrensning	■ Leke- og idrettsplass, gravlu	— Høydekurve, <Null>	
— FartsdemperAvgrensning	■ Skytebane	--- Høydekurve, Dårlig/ikke syn	
— FeristAvgrensning	■ Andre arealbruksformål		

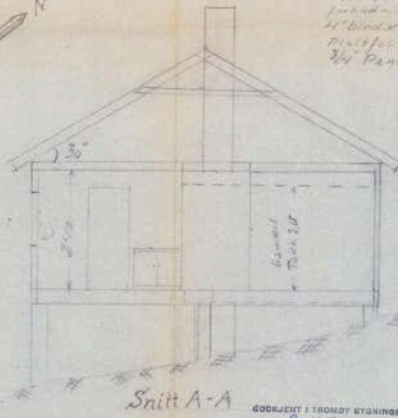
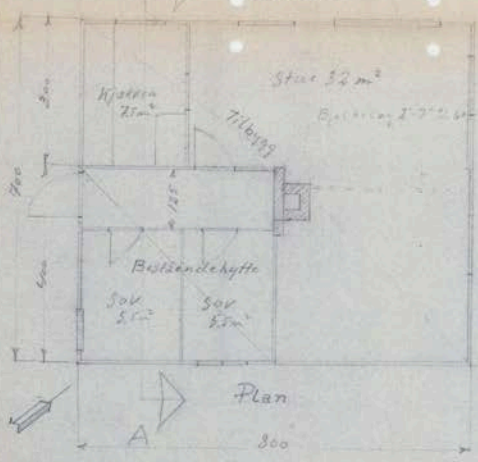
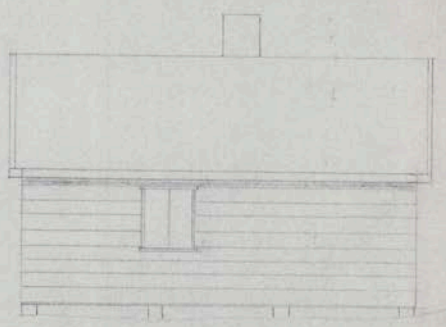
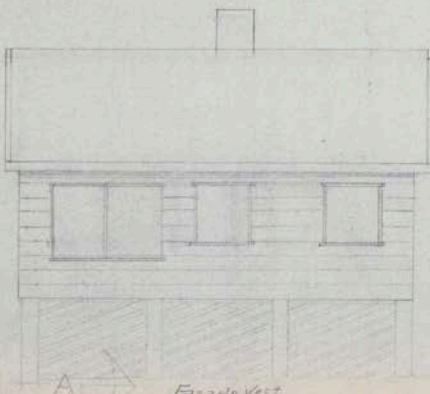


 <p><b>ARENDA KOMMUNE</b></p>	<b>224/131 Vegstatuskart</b>		
	Dato: <b>11.04.2024</b> Sign: hital		

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>Jernbane</b>	--- ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i l	— TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn
Europaveg	--- Spormid, tunnel	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	
Europaveg - Tunnel	Spormid	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Riksveg	— Plattformkant	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Fylkesveg	<b>Traktorveg_Sti</b>	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Fylkesveg - Tunnel	--- Sti	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Kommuneveg	=== Traktorveg	ElvBekk, Middels synlig i flyt	
Kommuneveg - Tunnel	<b>Veilinj_0_5000</b>	ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
Privat veg	— AnnetVegarealAvgrensning	ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
Privat veg - Tunnel	— FartsdemperAvgrensning	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
Skogsveg	— FeristAvgrensning	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
Skogsveg - Tunnel	— Fortauskant	ElvBekkKant, Middels synlig	
<b>Ikke bilveg</b>	— FortauskantYtre	ElveElvSperre, <Null>, <Null>	
Europa - gangOgSykkelveg	— GangSykkelvegkant	Innsjøkant, <Null>, <Null>	
Fylke - fortau	— GangfeltAvgrensning	Innsjøkant, Dårlig/ikke synli	
Fylke - gang- og sykkel	— Gangvegkant	Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
Fylke - gangogsykkel- tunnel	KantUtsnitt	Innsjøkant, Middels synlig i f	
Kommune - fortau	— Lysløype	InnsjøkantRegulert, Fullt ut :	
Kommune - gang- og sykkel	— ParkeringsområdeAvgrensn	<Null>	
Kommune - gågate	--- Sti	KanalGrøft, <Null>, <Null>	
Kommune - trapp	— Sykkelfelt	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
Kommune - tunnel	— Trafikkøykant	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
Privat - gang- og sykkel	— Traktorveg	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
Privat - tunnel	— Traktorvegkant	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
<b>Adressenr_punkt</b>	— Vegdekkekant	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
<b>Adressenr_linje</b>	- - - VeggrøftÅpen	KanalGrøft, Middels synlig i :	
<b>Gatenavn</b>	- - - VegkantAnnetVegareal	KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
<b>Tekstlinje</b>	- - - VegkantAvkjørsel	<Null>	
<b>Tekstpunkt</b>	— Vegrekkeverk	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 :	
FiktivEiendomsgrenser	GangSykkelveg	KystkonturTekniskeAnlegg, :	
<b>Eiendom</b>	Parkeringsområde	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
<b>EiendomTekstOversikt</b>	Trafikkøy	<Null>	
<b>TiltakPunkt_1500_3000</b>	Traktorveg	<b>VannFlate_0_50000</b>	
Riving	<all other values>	ElvBekk	
Øvrige tiltak	--- Tunnel_0_5000	Havflate	
TiltakLinje_0_6000	<b>BygningsmessigeAnleggLinje_</b>	Innsjø	
TiltakFlate	Voll	KanalGrøft	
<b>StolperOgMaster_1500_3000</b>	Steingjerde	<all other values>	
EL_Nettstasjon	— Idrettsanlegg	<b>KoteLinje5m</b>	
EL_Belysningspunkt	<b>BygningsmessigeAnleggFlate_</b>	<b>KoteLinje_0_3000</b>	
Mast	Bru	Forsenkningskurve, <Null>	
Skap	Svømmebasseng	Forsenkningskurve, Fullt ut :	
<b>LedningerILuft_0_3000</b>	Pipe	FyllingKant, <Null>	
<b>BygningsvedhengLinje_0_300</b>	Tank, tårn o.l.	Høydekurve, <Null>	
<b>Bygg</b>	Brygge, tribune, trapp o.l.	Høydekurve, Dårlig/ikke syn	
Bolig	<b>Arealbrukflate</b>	Høydekurve, Fullt ut synlig/	
Fritidsbolig	Anlegg- og industriområde	Høydekurve, Middels synlig	
Annen næring	Leke- og idrettsplass, gravlu	Terrenglinje, <Null>	
<all other values>	Skytebane	Terrenglinje, Fullt ut synlig/	
<b>TakFlate_0_6000</b>	Andre arealbruksformål	Terrenglinje, Middels synlig	
AnnenBygning	<b>BekkerOgGrofter_0_6000</b>	TerrenglinjeVeg, <Null>	
Takoverbygg	ElvBekk, <Null>, <Null>	TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke	
Bygninger_punkt	ElvBekk, <Null>, Under terre		



Vegger  
 1/2" tre- eller panel-grønn  
 1/2" tre- eller panel  
 1/2" vindrekk "Sols-pannell"  
 1/2" panel  
 1/2" panel

Tak  
 1/2" tre- eller panel  
 1/2" tre- eller panel  
 1/2" tre- eller panel  
 1/2" tre- eller panel  
 1/2" tre- eller panel  
 1/2" tre- eller panel

GODKJENT I TRONDHØY STYRINGSRÅD  
 DEN 16. 7. 1950  
 Håvard Langemyr  
 STYRINGSRÅDLEDER

Sommerhytte-Tromsøya		Målestokk	1:50
Gnr 24 Bnr 2		Tege	4/50
Parsell 131		Trac.	
Tormod Stenon		Ark.	
		Etatslsg for	
		<small>D OF N 2 / 2195078</small> <small>224131 Tegning 1950-01-01 181102</small>	

Ammuntdgenda 170-060 9



## BYGGETILLATELSE

Arbeidssted <b>Øyna, Gnr. 24 Bnr. 131</b>	Journalnr. <b>46/72</b>
Arbeidets art <b>Nybygg</b>	Byggemeld. innlevert dato
Bygningens art <b>Hyttetilbygg</b>	Tegning nr.
Byggherre <b>Thormod Stensson, Ammerudgrenda 170 Oslo 9</b>	
Byggemelder	
Ansvarshavende	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningenslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

- for godkjenning av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
- for besiktigelse av grunn før støpning tar til
- for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
- for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
- for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
- for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
- for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
- for kontroll av dytt av dører og vinduer
- for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
- for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Når evt. påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet, må det sendes skriftlig melding om dette.

Tromøy den 14.11.72

bygningsjef



## FYLKESMANNEN I AUST-AGDER

UTBYGGINGSAVDELINGEN

4801 ARENDAL

KRAFTVERKGÅRDEN — TELEFON 24 101 — POSTBOKS 123

Tromøy kommune,  
kommuneingeniøren,  
4800 Arendal.

DERES REF.:

VÅR REF.: J.nr. 1516/72. DATUM 26.oktober 1972.  
AC/RM.

TROMØY KOMMUNE, SØKNAD OM UNNTAK FRA BYGGEFORBUDET I LOV  
OM PLANLEGGING I STRANDOMRÅDER, GNR. 24, BNR. 131, THORMOD  
STENSSON.

Thormod Stensson, Ammerudgrenda 170, Oslo 9, har søkt om  
unntak fra byggeforbudet i lov om planlegging i strandom-  
råder for oppføring av tilbygg til hytte på gnr. 24, bnr.  
131 i Tromøy kommune.

Bestemmelsen om forbud mot vesentlig endring av eksisterende  
bygg i strandplanlovens § 3 gjelder bare bygg som ligger  
nærmere sjøen enn 100 m.

Da omsøkte hytte ligger mer enn 100 m fra sjøen rammes den  
ikke av bestemmelsen i lovens § 3.

Sakens dokumenter returneres.

*Aud Castberg*

Aud Castberg

Gjenpart sendt:

Thormod Stensson, Ammerudgrenda 170, Oslo 9.

TROMØY KOMMUNE

4800 ARENDAL

GÅ/RA 454.102.  
a

Ingeniørkontoret

her.

STRANDOMRÅDER-LOV OM PLANLEGGING-THORMOD STENSSON

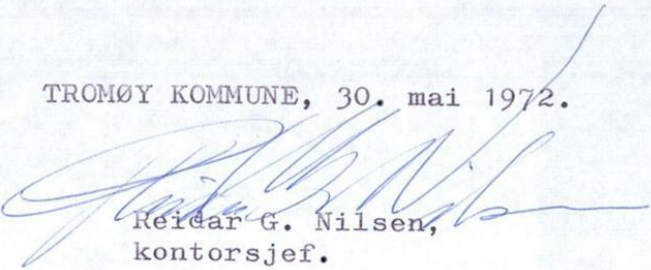
Ovenstående sak ble behandlet i formannskapets møte 23. mai, sak F 199, og med følgende vedtak:

Formannskapet tiltrer bygningsrådets uttalelse.  
Enstemmig.


Dette til underretning.

Sakens dokumenter følger vedlagt i retur.

TROMØY KOMMUNE, 30. mai 1972.



Reidar G. Nilsen,  
kontorsjef.

	<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.:	224	Bnr.:	131	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Øyna 75, 4812 Kongshavn				Dato:	11.04.24 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 krysser privat grunn kan det foreligge spesiell avtale om dette. Avtalen kan enten være tinglyst eller den kan foreligge i kommunens arkiv.

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

	Ja	Nei
<b>Pålegg Vann/Avløp gitt</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

---

## Kommunale eiendomsgebyrer

---

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr. 15 776,96

Herav eiendomsskatt pr år kr. 5 831,-

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 på første termin (januar). 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 600 pr år.



# ARENDALE KOMMUNE

## AREALPLANSTATUS

Gnr.:	224	Bnr.:	131	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Øyna 75					Dato:	09.04.2024 lgu

### **Kommuneplan:**

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

#### **Formål:**

Fritidsbebyggelse

*Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

### **Reguleringsplan:**

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
3323r1	Øyna <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	19.01.1983

#### **Formål:**

Fritidsbebyggelse

*Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

#### **Planer under arbeid:**

NEI

JA

#### **Merknader:**

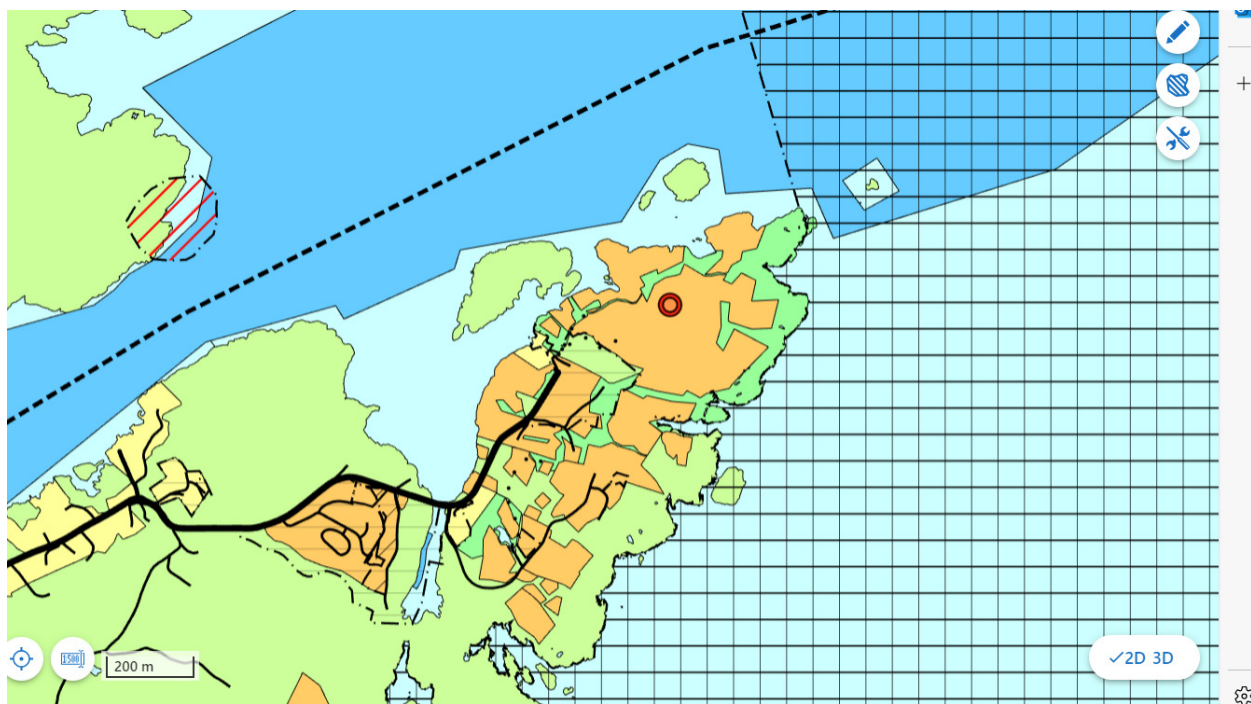
[Øyna, sti - Arendal kommune](#)

*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)

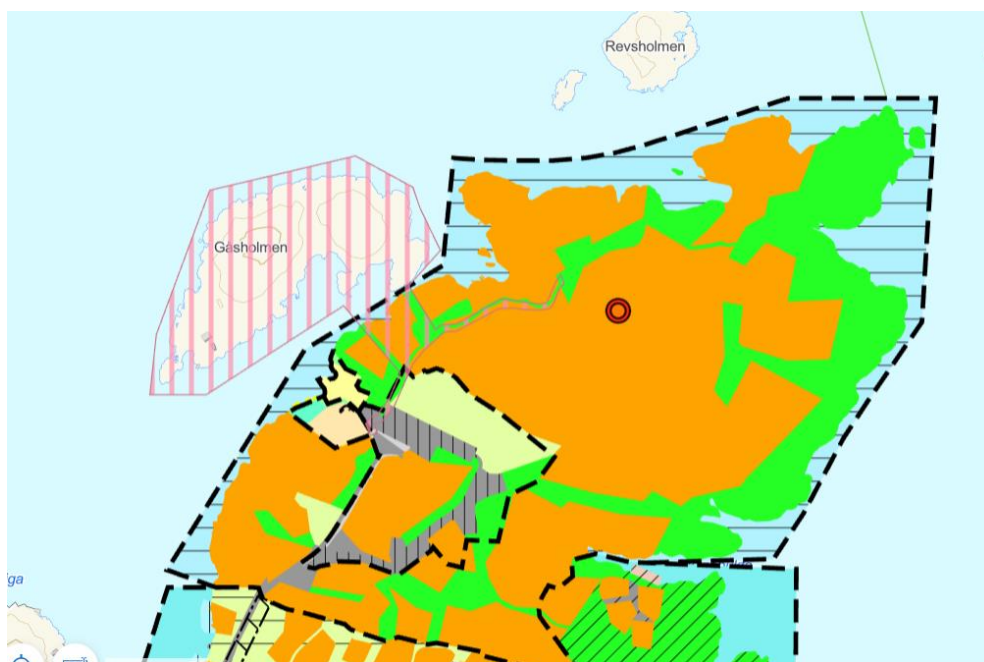
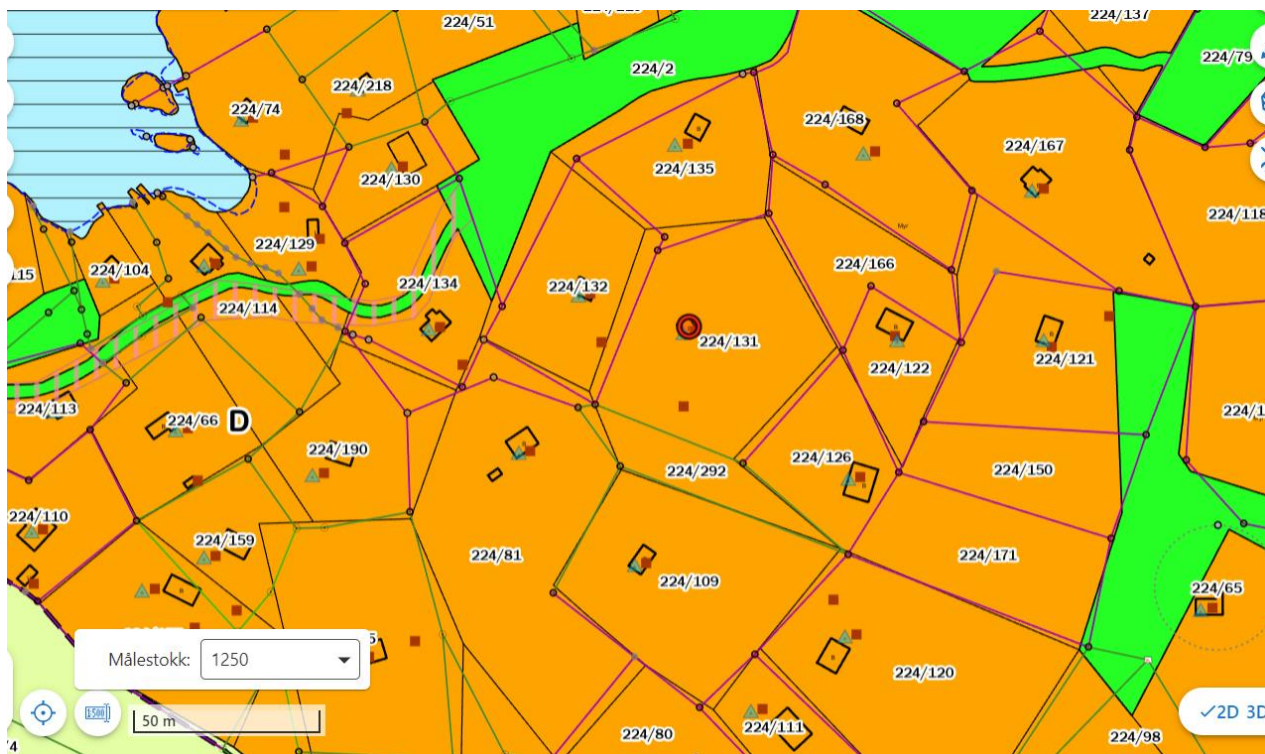


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).





# Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 05.04.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	224	Bruksnr.	131	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øyna 75, 4812 KONGSHAVN								

### 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	2 752,80 kr
<b>Sum</b>	<b>2 752,80 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fritids Abonnement (fast del)	1 stk	867,35 kr	1/1	0 %	867,35 kr	433,68 kr
Restavfallsgebyr Fritid Volum (variabel del)	140 liter	14,45 kr	1/1	0 %	2 023,00 kr	1 011,50 kr
				<b>Sum</b>	<b>2 890,35 kr</b>	<b>1 445,18 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 EIENDOMSFORSØRSLER:

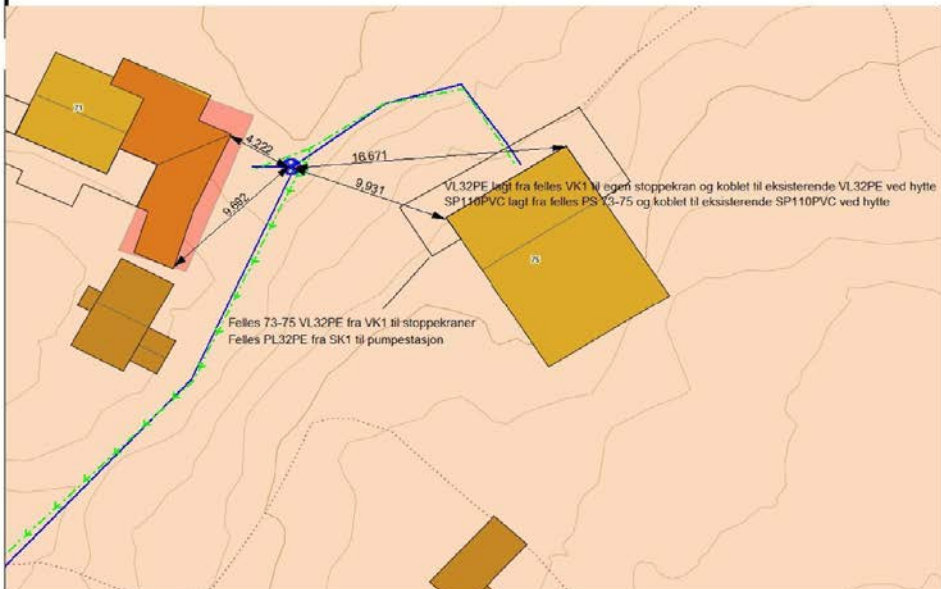
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

**FERDIGMELDING AV TILTAK**

Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder: Gnr: **224** Bnr: **131** Festenr: Seksjonsnr:Navn **Laila Stensson**Gate **Øyna 75 4812 Kongshavn** Område **Arendal kommune**

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende



Kum øst av borehull i kum: X: 6485496.94 Y: 496679.07

type pumpestation: Sylzer syconta 902 felles med øyna 73

Dato tilkoblet vann: 15.11.2018

Dato tilkoblet avløp: 15.11.2018

Dato ferdigstilt slam-anlegg:

Tømming/utkoblingsdato:

Tømmefirma:

Dato for lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretak m/underskrift:

Øystein Pedersen

Dato:

25.09.19

## DAGBOKFØRT

30 APR 1981 03420

SØRENKRIVEREN I  
NEDENES

## Grunnskjøte

Undertegnede Alfhild Christensen, personnr. [redacted]

skjøter og overdrar herved gnr. 24 bnr. 131 Tromøy til  
Thormod Stensson persnr. [redacted] for en kjøpesum stor  
kr. 8000,- som er avgjort på omforenet måte.


Skjøtet gjelder frikjøp av festetomt og festeavgiften  
blir således å avlese sammen med den begrensede festetid.

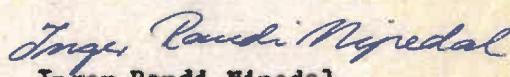
På nærmere angitt sted har eieren av denne eiendom bryggeplass  
for en landstedsbåt. Likeledes har samme eier forkjøpsrett  
til et mindre areal som ligger tett opptil denne eiendom.

Tromøy 15. april 1981

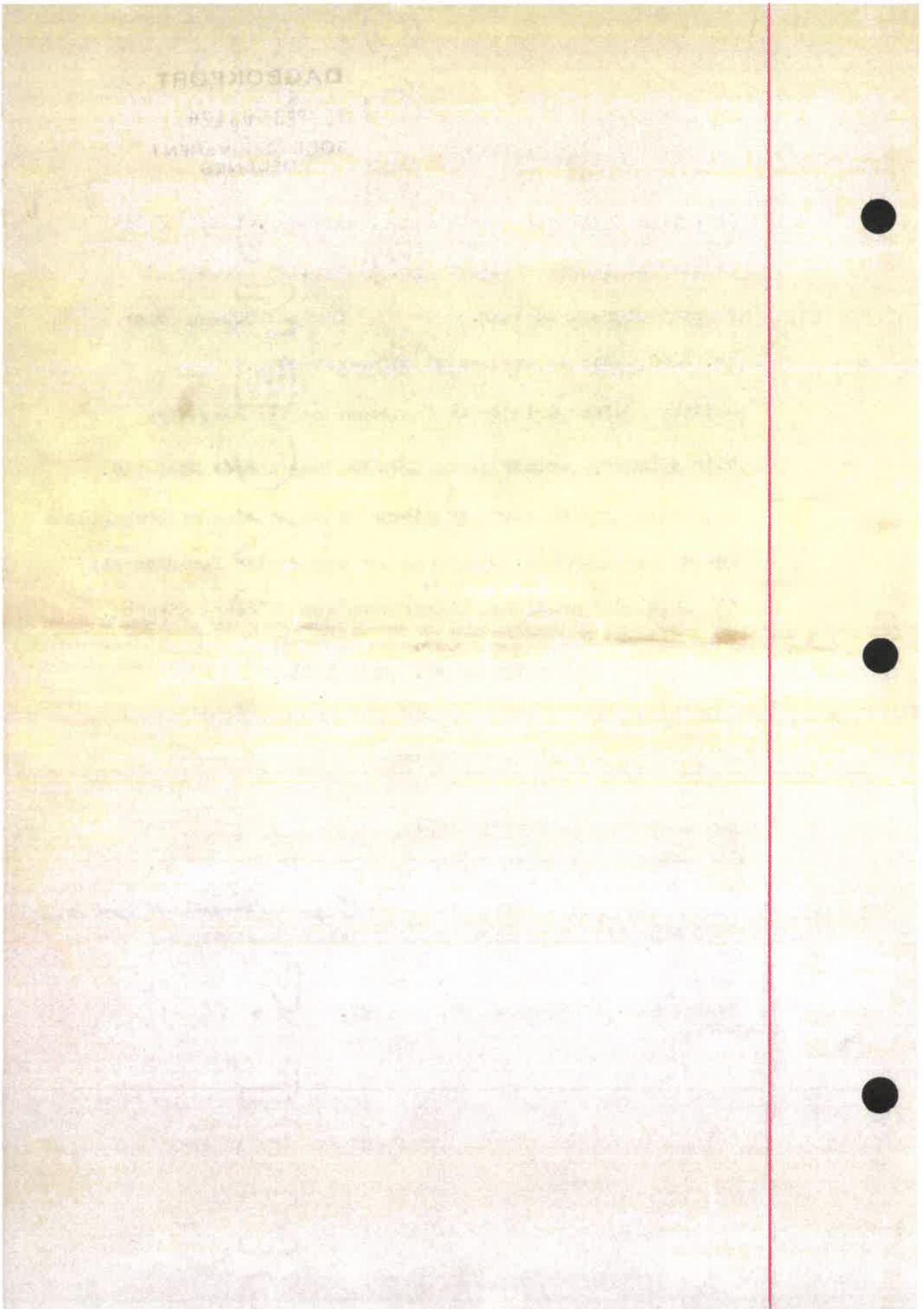
Alfhild Christensen

Det bekreftes at Alfhild Christensen i vårt nærvær  
har undertegnet dette kjøte og at hun er over 20 år.

  
Rolf Nipedal  
52 år

  
Inger Randi Nipedal  
45 år

Begges adr. Kringkollen 20, Arendal.





DAGBOKFØRT

07.05.86 04927

SØRENSKRIVEREN I  
NEDENES

Utdrag av  
Rettsbok  
for

Nedenes jordskifterett

ooo00ooo

År 1982 den 16. juni ble jordskifterett holdt i  
"Roligheten" skole i Tromøy kommune.

Rettsens formann: Jordskiftedommer Ivar Ulvestad.

Jordskiftemenn:

1. Skogsbruksleder Arne Dalen, Tvedestrand.
2. Gårdbruker Ole Woie, Moland.

Protokollfører: Jordskiftepraktikant Torstein Andersen.

Sak nr. 7/1982.

Saksøker: Landbruksdepartementet v/fylkesskogsjefen i  
Aust-Agder.

Saksøkt:

1. Den norske stat v/Forbruker- og administrasjonsdepartementet,  
som eier av Hoveleiren m.m. gnr. 10, bnr. 1 og 12  
" 11, " 18, 30 og 47  
" 15, " 114, 115, 116,  
117, 118, 119 og  
128.
2. Arendal kommune, medeier i gnr. 10, bnr. 9.
3. Tromøy kommune, " " " 10, " 9.
3. Bjørn Fredriksen, Tågevoll, eier " 15, " 2, og  
" 16, " 12.
4. Hans Olav Augensen, Brekka, " " 16, " 9, 10 og 11

- 2 -

5.	Jacob Torgersen, Brekka,	eier	av gnr. 15, bnr. 11.
6.	Hans Chr. Larsen,	" " " "	16, " 2.
7.	Rolf Vik,	" " " "	16, " 22, 24 og 25 og 17, " 15.
8.	Knut H. Pedersen, Solheim,	" " " "	16, " 26.
9.	Mangård Trondsen, Brekka,	<del>med</del> eier	" " 16, " 39.
9.	Trond Trondsen,	" " " "	16, " 39.
9.	Helene Hansen,	" " " "	16, " 39.
10.	Arvid Våland,	eier	" " 18, "
11.	Ellen Anne Sunde, Lia,	" " " "	17, " 3.
12.	Torborg Lien,	" " " "	17, " 4.
13.	Bjørg Lien, Brekka,	" " " "	17, " 15.
14.	Ole S. Christensen, m.fl., Bratteklev,	" " "	17, " 28.
15.	Arne Ramsvatn, Bjelland,	" " "	18, " 4.
16.	Nils P. Boye,	" " "	18, " 7.
17.	Henning Olsen, Bjelland,	" " "	18, " 30.
18.	Per Holt, Alve,	" " "	19, " 33.
19.	Håkon Abusland, Sandå,	" " "	20, " 2.
20.	Anders P. Brinch,	" " "	20, " 4.
21.	Hans Johnsen, Skare,	" " "	21, " 1.
21.a.	Edle Sivertsen,	" " "	21, " 2.
22.	Helena Hoxmark,	" " "	21, " 5, 88 og 224.
23.	Olav Lunde, Skare,	" " "	21, " 12.
24.	John Haaland,	" " "	21, " 16.
25.	Nils Skare Olsen,	" " "	21, " 20 og 24.
26.	Jørgen Evensen,	" " "	21, " 26.
27.	Sigurd Olsen,	" " "	21, " 37.
28.	Lilly Kiserud,	" " "	21, " 38.
29.	Ole Eikeland, Skare,	" " "	21, " 110.

- 3 -

30. Ansgar Sivertsen, Skare, eier av gnr. , bnr.  
v/Martin Lie,
31. Øyvind Lie, Færvik, " " " 18, " 11,  
21, " 60,65,100.  
" 183 og 216.
32. Alfild Christensen, Øyna, " " " 24, " 2.
33. Trygve Gundersen, Hastensund, " " " 24, " 3.
34. Gunnar Gundersen, Kjørвика, " " " 24, " 4 og 5.
35. Eilert Fluør, Hastensund, " " " 24, " 15 og 16.
36. Ragnar Fluør, " " " " 24, " 129 og 130.

Saka gjelder: Grensegang etter § 88 i Jordskifteloven.  
(Servituttgrense).

Til stede: For saksøkeren møtte fylkesskogsjefen i Aust-Agder, Paul Reine og fylkesskogmester Ragnar N. Ness. For de saksøkte møtte bygningsinspektør T. Christensen for gnr. 10, bnr. 1 og 12, gnr. 11, bnr. 18, 30 og 47, gnr. 15, bnr. 114, 115, 116, 117, 118, 119 og 128 (dok. nr. 2). Roald Ellefsen for gnr. 10, bnr. 9 (dok. nr. 3). Bjørn Fredriksen, eier av gnr. 15, bnr. 2 og gnr. 16, bnr. 12. Olav Theodor Augensen for gnr. 16, bnr. 9, 10 og 11 (dok. nr. 4). Hans Chr. Larsen, eier av gnr. 16, bnr. 2. Rolf Vik, eier av gnr. 16, bnr. 22, 24 og 25 og gnr. 17, bnr. 15. Mangård Trondsen medeier i gnr. 16, bnr. 39. Bjørg Lien for gnr. 17, bnr. 15 og for Arvid Våland etter muntlig fullmakt, Ellen Anne Sunde, eier av gnr. 17, bnr. 3, Torborg Lien for gnr. 17, bnr. 4, Ole S. Christensen for Ole S. Christensen m.fl. på gnr. 17, bnr. 28 (dok. nr. 5), Arne Ramsvatn,



- 4 -

eier av gnr. 18, bnr. 4, Håkon Abusland eier av gnr. 20, bnr. 2, Anders P. Brinch eier av gnr. 20, bnr. 4, Edle Sivertsen, eier av gnr. 21, bnr. 2, Helena Høxmark, eier av gnr. 21, bnr. 5, 88 og 224, Øyvind Lie, eier av gnr. 18, bnr. 11 og gnr. 21, bnr. 60, 65, 100, 183 og 216. David Løvlie for Alfhild Christensen gnr. 24, bnr. 2 (dok. nr. 6), Eilert Fluør, eier av gnr. 24, bnr. 15 og 16 og Ragnar Fluør eier av gnr. 24, bnr. 129 og 130. Følgende var lovlig varslet med møtte ikke: Tromøy kommune, Jacob Torgersen, Knut H. Pedersen, Nils P. Boye, Henning Olsen, Per Holt, Hans Johnsen, Olav Lunde, John Haaland, Nils Skare Olsen, Jørgen Evensen, Sigurd Olsen, Lilly Kiserud, Ole Eikeland, Trygve Gundersen og Gunnar Gundersen.

Det bemerkes at innkallingen til Ellen Anne Sunde var kommet i retur p.g.a. manglende adresse.

Ellen Anne Sunde var frammøtt og godtok muntlig varsel som lovlig.

Innkallingen til fylkesskogsjefen er ikke med på Postverkets kvittering. Innkallingen til saksøkeren er levert personlig til fylkesskogsjefen.

Rettens formann leste opp §§ 106-108 i domstollova. Hverken partene eller jordskiftemennene visste om forhold som skulle gjøre noen av rettens medlemmer ugild.

Rettens formann la fram:

1. Krav om grensegang fra Staten v/fylkesskogsjefen dat. 22/7-1981, registrert som sak 7/1982, vedheftet innkalling med påført mennsoppnevning og kvittering fra Postverket for

- 5 -

innleverte rek. brev til partene.

2. Fullmakt fra FAD v/SBED til bygningsinspektør T. Christensen dat. 7/6-1982.
3. Udatert fullmakt fra ordføreren i Arendal til Rolf Ellefsen.
4. Fullmakt fra Hans Olav Augensen til Olav Theodor Augensen dat. 15/6-1982.
5. Fullmakt til Ole S. Christensen dat. 7/6-1982.
6. Fullmakt fra Alfild Christensen til David Løvlie dat. 15/6 1982.

Dokumentene 1 - 6 ble lest opp.

Jordskiftedommeren gjorde rede for framgangsmåten ved grensegangssaken.

Partene ble deretter oppfordret til å forklare seg om saka.

Fylkesskogsjef Paul Reine gjorde rede for kravet og la fram:

7. Fotostatkopi av "Kongelig resolusjon" av 18/9-1914 med grensebeskrivelse av verneskogfeltet på Tromøy.
8. Kart over Hove på Tromøy dat. 26/4-1978.
9. Kopi av det økonomiske kartet over grensegangsområdet i 6 blad.
10. Kart med arealdisposisjonsplan for Tromøy fra oktober 1979.
11. Påstand i sak 7/1982 dat. 16/6-1982.

Dokument nr. 7 og 11 ble lest opp, mens det ble vist til dokumentene 8, 9 og 10.

I sin forklaring viste fylkesskogsjefen til dok. nr. 7 og til §§ 32 og 33 i lov om Skogbruk og skogvern av 13/6-1980. Omkostningene ved grensegangen skal bæres av det offentlige.

Fylkesskogsjefen konkluderte med å nedlegge påstand

- 6 -

om fremme av sak 7/1982 (Dok. nr. 11). Hver enkelt av de fremmøtte parter ble spurt om de hadde noe å bemerke til brevet. Ingen ville motsette seg at grensa for verneskogen ble fastlagt og oppgått og avmerka av jordskifteretten under sak 7/1982. Partene uttrykte ønske om å få en praktisk regulering av verneskoggrensa hvor det var behov for det.

Under møtet ble det opplyst at Ragna Eide, Torleif Ellefsen, Isak Isaksen, Signe Marie Stray Ryssdal, Ove Andersen, Audun Reksten, Erling Andersen og John og Stina Johnsen trolig også blir berørte parter i saka.

Da ingen hadde noe å tilføye ble partene permittert.

Retten tok så kravet om grensegang (dok. nr. 1 og 11) til behandling.

Så vidt retten kan se av § 88 i jordskiftelova av 21/12-1979 har partene krav på å få servituttgrensa for verneskogfeltet gått opp, avmerka og beskrevet av jordskifteretten.

Jordskifteretten gjorde dette vedtak:

Den forlangte grensegangssak blir å fremme etter kravet (Dok. 1 og dok.11).

Den enkelte part vil bli varslet til avmerkinga.

Partene vil få tilsendt delutskrift fra første møtet.

Fullstendig utskrift med grensebeskrivelse og kart vil bli sendt partene etter at saka er slutta i jordskifteretten.

Dette møtet koster:

..... tilsammen kr. 661,50.  
som betales over giro.

Rettsboka ble lest opp for jordskifteretten uten merknad.

Retten hevet. Tromøy, den 16/6-1982.

Arne Dalen (s.) Ivar Ulvestad (s.) Ole Wøie (s.)

- 7 -

År 1985 den 22. mai ble jordskifterett igjen holdt i sak 7/1982, denne gang på Aust-Agder jordskiftekontor i Arendal.

Rettens formann: Jordskiftedommer Ivar Ulvestad.

Jordskiftemeddommere: 1. Skogbruksleder Arne Dalen, Tv.strand.  
2. Gårdbruker Ole Woie, Moland.

Protokollfører: Jordskiftetekniker John Kåre Mæland.

Sak nr. 7/1982, utsatt fra 16/6 1982.

Saka gjelder: Grensegang etter § 88 i jordskiftelova  
(servituttgrense).

Til stede: Fylkesskogsjef Paul Reine og fylkesskogmester Ragnar Næss.

Jfr. brev herifra av 21/8 1984 (dok. 14) og brev fra fylkesskogsjefen av 8/2 1985 (dok. 15).

Rettens medlemmer og fylkesskogsjefen visste ikke om at der siden siste møte var inntrådt noe som skulle gjøre noen av rettens medlemmer ugild.

På forespørsel framkom ingen merknad mot rettens sammensetning eller til innkallinga til dette møtet.

Rettens formann la fram:

12. Innkalling til avslutningsmøte i sak 7/1982 dat. 7. mai 1985.
13. Oversendelsesskriv av utskrift fra 1. møte i sak 7/1982, dat. 25. juni 1982 vedlagt utskrift.
14. Skriv fra Nedenes jordskifterett angående avslutning av sak 7/1982 dat. 21. august 1984.
15. Skriv fra fylkesskogsjefen i Aust-Agder dat. 8/2 1985.
16. 1 mappe bilag til sak 7/1982 (Skriv og arbeidskopier av kart samt skylddelingsforretninger).
17. Kart i 5 blad over grensegangsområdet i målestokk 1:5000.

- 8 -

Dok. nr. 12 - 16 ble lest opp mens dok. nr. 17 ble sammenholdt med grensebeskrivelsen.

Rettens formann ga en orientering om grensemerkinga for verneskoggrensa fra Hoveodden til Gitmertangen.

Det ble foretatt befaring i grensa for å vise hvordan arbeidet var utført. Under denne befaring ble en del grensemerker påvist.

#### Grensebeskrivelse.

Verneskoggrensa beskrives først fortløpende med retning, avstand og plassering for boltene fra Hoveodden lengst sørvest, til Gitmertangen lengst nordaust på Tromøya. Deretter beskrives grensa på Gjesøya.

Grensa og nummer på grenseboltene er avlagt på dok. nr. 17 som tilsendes partene for de deler som gjelder deres eiendom.

Det er etter beskrivelsen av grenseforløpet medtatt en oversikt som viser hvor de enkelte grunneiendommer befinner seg langs grensestrekningen. Dette er angitt ved plassering i forhold til nummereringen av grensemerkene som igjen finnes på kartet, dok. nr. 17.

En vil presisere at beskrivelsen av verneskoggrensa, samt antydning av den enkelte eiendoms beliggenhet, ikke endrer ved tidligere fastsatte eiendomsgrenser, og er ikke ment å klarlegge eller fastlegge disse.

Til selve grenseavmerkingen er det brukt off. godkjente grensemerker som er påført ordet "servitutt-grense" samt "Verneskog" og "JSV".

- 9 -

Samtlige knekkpunkter i grensa er innmålt og koordinatfestet i forhold til landsnett - akse 2.

En bemerker at det på enkelte steder er foretatt noen grensejusteringer på verneskoggrensa fra 1914. Justeringene er gjort i full forståelse mellom fylkesskogkontoret og den enkelte grunneier.

Beskrivelse av verneskoggrensa på gnr. 10, kartblad nr. 1.

Verneskoggrensa tar sin begynnelse i stranda på nordvestr side av Hoveodden og går herfra i retning  $145,86^{\circ}$  ca. 75 m til bolt (1) i fot av fjellsprang, sidere i samme retning først 50,0 m til bolt (2) i nedsatt stein, så 49,7 m til bolt (3) i nedsatt stein, så 38,2 m til bolt (4) i nedsatt stein, så 41,65 m til bolt (5) i nedsatt stein.

Her vinkler grensa og fortsetter i retning  $66,51^{\circ}$  først 44,9 m til bolt (6) i nedsatt stein, så 29,4 m til bolt (7) i nedsatt stein hvor gml. sementstøtte for "Værneskog" er oppført.

Grensa fortsetter så i retning  $62,18^{\circ}$  46,2 m til faststøpt vinkeljern på lav sementsøyle(8), videre i retning  $62,94^{\circ}$  først 54,5m til bolt (9) i nedsatt stein, så 46,2 m til faststøpt vinkeljern på sementsøyle (10). Grensa fortsetter i retning  $69,35^{\circ}$  25,5 m til nytt faststøpt vinkeljern (11), så i retning  $72,18^{\circ}$  29,8 m til faststøpt vinkeljern (12) og så i retning  $68,23^{\circ}$  54,1 m til faststøpt vinkeljern (13). Grensa fortsetter så i retning  $57,15^{\circ}$  først 27,9 m til bolt (14) på liten fjellrygg, så 62,5 m til bolt (15) i nedsatt stein ved vegen ut til Såta.

Grensa fortsetter så i retning  $76,41^{\circ}$  først 48,2 m til bolt (16) i nedsatt stein ved sti, så 50,5 m til bolt (17) i nedsatt stein ved sti. Grensa går videre i retning  $67,18^{\circ}$  først 46,1m til bolt (18) i nedsatt stein, så 54,2 m til bolt (19) i nedsatt

- 10 -

stein, så 51,7 m til bolt (20) i nedsatt stein, så 53,8 m til bolt (21) i nedsatt stein ved sti, så 48,6 m til bolt (22) i nedsatt stein, så 48,9 m til bolt (23) i nedsatt stein, så 38,0 m til bolt (24) i nedsatt stein og så 44,8 m til gml. sementstøtte for "Værneskog" (25).

Grensa fortsetter herfra i retning 58,67<sup>8</sup> først 35,65 m til bolt (26) i nedsatt stein, så 43,2 m til bolt (27) i nedsatt stein, så 51,3 m til bolt (28) i nedsatt stein 11,2 m sørvest for gjærde til Hove leir, så 35,6 m til bolt (29) i nedsatt stein ved vegkryss, så 52,7 m til bolt (30) i nedsatt stein ved gml. gravhaug, så 48,4 m til bolt (31) i nedsatt stein, så 44,2 m til bolt (32) i nedsatt stein, så 48,4 m til bolt (33) i nedsatt stein, så 35,8 m til bolt (34) i nedsatt stein, og så 36,5 m til bolt (35) i nedsatt stein.

Grensa fortsetter så i retning 47,34<sup>8</sup> først 59,29 m til bolt (36) i nedsatt stein, så 55,1 m til bolt (37) i nedsatt stein sørvest for hus, så 62,3 m til bolt (38) i nedsatt stein mellom to hus, så 54,5 m til bolt (39) i nedsatt stein mellom to hus og så 48,9 m til gml. sementstøtte for "Værneskog" (40) like ved steingjærde.

Grensa fortsetter så i retning 29,30<sup>8</sup> først 54,1 m til bolt (41) i nedsatt stein ved stolpe, så 55,2 m til bolt (42) i nedsatt stein, så 49,97 m til bolt (43) i nedsatt stein og videre 29,2 m til uavmerket punkt i gjærde i gårdgrensa mellom gnr. 10 og 11 like ved søraust for hovedporten til Hove leir.

Beskrivelse av verneskoggrensa på gnr. 11.

Fra uavmerket pkt. i gjærde i gårdgrensa mellom gnr. 10 og gnr. 11, like søraust for hovedporten til Hove leir, fortsetter verneskoggrensa i retning 29,30<sup>8</sup> først 21,1 m til bolt (44) i

- 11 -

nedsatt stein og så 51,6 m til bolt (45) i nedsatt stein sør for vegen til Hove leir. Grensa vinkler her og fortsetter i retning 52,96<sup>g</sup> (først) 56,8 m til bolt (46) i nedsatt stein.

Eiendomsgrensa mellom gnr. 11 og gnr. 15 er oppgitt å gå i området ved grensemerke 46.

Beskrivelse av verneskoggrensa på gnr. 15.

Fra foran omtalte grensemerke 46 i grenseområde mellom gnr. 11 og gnr. 15 fortsetter grensa videre i retning 52,96<sup>g</sup> først gjennom pkt. 46, så 42,5 m til bolt (47) i nedsatt stein og så 67,02 m til bolt (48) i nedsatt stein. Grensa fortsetter så i retning 56,67<sup>g</sup> først 48,4 m til bolt (49) i nedsatt stein, så 53,9 m til bolt (50) i nedsatt stein og så 35,1 m til bolt (51) i jordfast stein like vest for vegkryss med veg til Spornesstranda. Grensa fortsetter videre i retning 82,03<sup>g</sup> først 45,6 m til bolt (52) i nedsatt stein og så 61,0 m til bolt (53) i jordfast stein. Grensa fortsetter så i retning 50,99<sup>g</sup> først 57,2 m til bolt (54) i stor jordfast stein, så 38,8 m til bolt (55) i jordfast stein, så 51,6 m til bolt (56) i nedsatt stein og så 54,1 m til bolt (57) i nedsatt stein.

Grensa fortsetter så i retning 29,02<sup>g</sup> 52,6 m til bolt (58) i stein i steingjærde i gårdgrensa mellom gnr. 15 og 16.

(Grensa over gnr. 15, bnr. 65 blir beskrevet under gnr. 16 da bnr. 65 ligger mellom eiendommer som ellers er matrikulert under gnr. 16).

Beskrivelse av verneskoggrensa på gnr. 16.

Fra tidligere beskrevet grensemerke 58 fortsetter grensa i retning 29,02<sup>g</sup> først 42,1 m til byttestein (59) i gjærde, så 30,5 m til bolt (60) i nedsatt stein, så 51,3 m til bolt (61) i steingjærde og videre 24,7 m til bolt (62) i stor stein.



- 12 -

Grensa fortsetter videre i retning  $62,24^{\text{g}}$  55,4 m til bolt (63) i nedsatt stein ved sandtak like sør for Kretslokalet på Brekka.

Grensa vinkler så og fortsetter i retning  $74,67^{\text{g}}$  27,3 m til uavmerket pkt. (64) som er det sørvestre hjørne på reguleringsplanen av 18/2 1985 for Tromøy kirke. Grensa følger så den søre og dels søraustre grense for denne reguleringsplanen over punktene 64, 65, 65a, 66,66a, 67, 67a, 68 og fram til 69 som er det søraustre hjørnet av reguleringsplanen.

Frå pkt. 69 går grensa i retning  $46,12^{\text{g}}$  1,16 m fram til bolt (70) i stein i steingjærde.

Herfra fortsetter grensa så i retning  $54,88^{\text{g}}$  først 72,9 m til bolt (71) i nedsatt stein, så 46,6 m til bolt (72) i stein, så 106 m til bolt (73) i steingjærde og så 72,3 m til bolt (74) i stor stein ved gamle Bjellandsvei.

Grensa vinkler her og fortsetter i retning  $73,72^{\text{g}}$  77,5 m til bolt (75) i steingjærdevinkel i gårdgrensa mellom gnr. 16 og gnr. 17.

En bemerker her at det i samråd med Tromøy kommune er foretatt en grenseendring på grunn av utvidelse av kirkegården.

Beskrivelse av verneskoggrensa på gnr. 17.

Fra tidligere beskrevet grensepkt. 75 fortsetter grensa i retning  $47,34^{\text{g}}$  først 38,8 m til bolt (76) i steingjærde i jordekant, så 66,7 m til bolt (77) i steingjærde, og så 19,2 m til bolt (78) i steingjærde.

Grensa vinkler her og fortsetter i retning  $50,57^{\text{g}}$  først 57,5 m til bolt (79) i nedsatt stein, så 56,8 m til bolt (80) i steingjærde, så 37,8 m til bolt (81) i nedsatt stein, så 50,6 m til bolt (82) i nedsatt stein ved steingjærde og videre 20,- m til bolt (83) i steingjærde i gårdsgrensa mellom gnr. 17

- 13 -

og 18.

Beskrivelse av verneskoggrensa på gnr. 18.

Fra tidligere grensepkt. 83 fortsetter grensa i retning  $50,57^{\circ}$  først 45,6 m til bolt (84) i nedsatt stein ved veg, så 48,0 m til bolt (85) i nedsatt og så 75,6 m til bolt (86) i nedsatt stein ved "Mærbløiden".

Grensa vinkler her og fortsetter i retning  $84,44^{\circ}$  først 49,2 m til bolt (87) i stein og så 43,7 m til bolt (88) i stor stein ved steingjærde. Grensa vinkler og fortsetter så i retning  $51,87^{\circ}$  55,8 m til bolt (89), videre i retning  $39,71^{\circ}$  først 34,1 m til bolt (90) i steingjærde, så 20,0 m til bolt (91) i steingjærde, videre 60,1 m til bolt (92) i nedsatt stein i steingjærde, og så 32,9 m til bolt (93) i nedsatt stein ved steingjærde.

Grensa vinkler her og fortsetter i retning  $58,83^{\circ}$  64,9 m til bolt (94) i jordfast stein ved steingjærde. Videre går grensa i retning  $47,76^{\circ}$  først 63,2 m til bolt (95) i nedsatt stein, så 53,6 m til bolt (96) i nedsatt stein, så 30,3 m til bolt (97) i nedsatt stein, så 28,5 m til bolt (98) i nedsatt stein, så 59,6 m til bolt (99) i nedsatt stein, så 47,9 m til bolt (100) i nedsatt stein, så 29,4 m til bolt (101) i nedsatt stein, så 36,8 m til bolt (102) i nedsatt stein, så 46,5 m til bolt (103) i nedsatt stein, så 28,5 m til bolt (104) i nedsatt stein, så 63,6 m til bolt (105) i nedsatt stein og så 44,4 m til bolt (106) i nedsatt stein. Grensa vinkler her og fortsetter i retning  $49,19^{\circ}$  først 56,5 m til bolt (107) i nedsatt stein, så 33,8 m til bolt (108) i nedsatt stein, så 33,4 m til byttestein i eiendomsgrense, så 17,9 m til bolt (109) i nedsatt stein, så 42,6 m til bolt (110) i nedsatt stein, så 43,9 m til bolt (111)

- 14 -

i nedsatt stein ved "Søppelbu", så 47,8 m til bolt (112) i nedsatt stein og videre 54,2 m til bolt (113) i nedsatt stein.

Her vinkler grensa og fortsetter i retning  $389,39^{\text{g}}$  først 42,1 m til bolt (114) i nedsatt stein, så 28,1 m til "flattjern" (115) i eiendomsgrense, så 39,1 m til bolt (116) i nedsatt stein, så 49,3 m til bolt (117) i nedsatt stein, så 51,2 m til bolt (118) i nedsatt stein ved steingjærde, så 67,4 m til bolt (119) i stor steinblokk i stranda mot Botsfjorden.

Beskrivelse av verneskoggrense på gnr. 19.

På nordsiden av Alvekilen fortsetter grensa fra Tømmerstø og går i retning  $96,0^{\text{g}}$  gjennom bolt (120) i fjell på lita halvøy, videre i samme retning først 31,7 m til bolt (121) på topp av fjellsprang, så 61,5 m til bolt (122) på slett fjell, så 54,4 m til bolt (123) på slett fjell og videre 9,2 m til bolt (124) som er trigonometrisk bolt på Havsjø (E 39 177).

Her vinkler grensa og fortsetter i retning  $40,85^{\text{g}}$  først 9,85 m til bolt (125) på slett fjell, så 20,66 m til bolt (126) i fjell i bratt li, så 19,0 m til bolt (127) ved foten av fjell, så 33,5 m til bolt (128) på lang fjellrygg, så 56,3 m til bolt (129) i liten fjellkolle, så 17,1 m til bolt (130) i fjell ved steingjærde, så 32,2 m til bolt (131) i jordfast stein, så 42,51 m til eiendomsbolt (132), så 35,2 m til bolt (133) på slett fjell, så 39,3 m til bolt (134) på kant av fjellsprang og videre 45,4 m til bolt (135) på toppen av markert fjellkolle.

Her vinkler grensa og fortsetter i retning  $26,96^{\text{g}}$  76,3 m til bolt (136) på liten fjelltopp sør for innløpet til saulekilen. Grensa vinkler her og fortsetter i retning  $9,26^{\text{g}}$  fram til kilen som danner grense mot gnr. 20.

- 15 -

Beskrivelse av verneskoggrensene på gnr. 20.

Fra tidligere omtalte gårdsgrensene mot gnr. 19 i innløpet av Saulekilen fortsetter grensa i retning  $9,26^{\text{g}}$  fram til bolt (137) i fjell ved steingjærde. Her vinkler grensa og fortsetter i retning  $97,05^{\text{g}}$  76,9 m til bolt (138) på toppen av markert fjellkulle, så i retning  $106,64^{\text{g}}$  først 59,3 m til bolt (139) i skrått fjell, så 57,4 m til bolt (140) i jorddekt fjell ved sti, så 31,66 m til bolt (141) i jorddekt fjell og så 28,1 m til bolt (142) i jorddekt fjell ved gml. byttestein.

Her vinkler grensa og fortsetter i retning  $62,34^{\text{g}}$  først 31,6 m til bolt (143) i jorddekt fjell, så 38,5 m til bolt (144) på lite fjellframspring og så 24,9 m til bolt (145) i jorddekt fjell.

Grensa vinkler her og fortsetter i retning  $1,14^{\text{g}}$  først 28,0 m til bolt (146) i jorddekt fjell på fjellspring, så 34,1 m til bolt (147) i jorddekt fjell i steinrøys og så 13,1 m til bolt (148) på liten fjellrygg. Grensa fortsetter i retning  $41,63^{\text{g}}$  først 53,5 m til bolt (149) i jorddekt fjell, så 35,1 m til bolt (150) i fjell, så 39,5 m til bolt (151) på liten fjellrygg ved steingjærde, så 50,6 m til bolt (152) på liten fjellrygg, så 50,9 m til bolt (153) på lav jorddekt fjellrygg, så 30,5 m til bolt (154) i jorddekt fjell og så 46,8 m til bolt (155) i jorddekt fjell ved gammel gruve.

Her vinkler grensa og fortsetter i retning  $6,18^{\text{g}}$  først 18,6 m til bolt (156) på fjellrygg, så 26,8 m til bolt (157) i jorddekt fjell på topp av skråning og så 50,1 m over dal til bolt (158) i fjell. Grensa vinkler her og fortsetter i retning  $75,59^{\text{g}}$  først 40,0 m til bolt (159) i jorddekt fjell, så 37,4 m til bolt (160) i lavt skrått fjell, så 41,9 m til bolt



- 16 -

- 15 -

(161) i lavt jorddekt fjell og så 24,2 m til bolt (162) i

steingjerde i grensa mot gnr. 21.

Beskrivelse av verneskoggrens på gnr. 20.

Beskrivelse av verneskoggrens på gnr. 20 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

av Saulek... mot gnr. 19 i innløpet

- 17 -

jorddekt fjell og så 33,6 m til bolt (188) på liten fjellkant sør for grunn bukt på Skarestrand.

Her vinkler grensa og fortsetter i retning  $388,02^{\circ}$  først 36,7 m til bolt (189) på fjellrygg ved parkeringsplass og så 46,3 m til bolt (190) på markert fjelltopp nord for veg. Grensa vinkler her og fortsetter i retning  $49,0^{\circ}$  46,85 m til bolt (191) på langstrakt fjellrygg, så 26,2 m til bolt (192) på slett fjell, så 43,3 m til bolt (193) i øvre kant av skrått fjell, så 13,6 m til eiendomsbolt (194) og så 24,3 m til bolt (195) på fjelltopp.

Grensa vinkler igjen og fortsetter i retning  $22,55^{\circ}$  først 49,1 m til bolt (196) på fjellrygg, så 43,5 m til bolt (197) i skrått fjell og så 39,5 m til bolt (198) på liten fjelltopp. Grensa fortsetter så i retning  $45,71^{\circ}$  først 48,4 m til bolt (199) i fjell og så 49,0 m til bolt (200) i lavt jorddekt fjell.

Her vinkler grensa og fortsetter i retning  $94,90^{\circ}$  først 30,1 m til bolt (201) i jorddekt fjell, så 14,4 m til eiendomsbolt (202), så 1,85 m til bolt (203) i fjell, så 26,6 m til bolt (204) i jordfast stein, så 24,0 m til bolt (205) på fjellrygg, så 47,0 m til bolt (206) på liten fjellrygg, så 31,6 m til bolt (207) på lavt jorddekt fjell, så 38,8 m til bolt (208) på fjelltopp.

Grensa vinkler og fortsetter først i retning  $71,32^{\circ}$  19,75 m til eiendomsbolt (209) ved liten varde, så i retning  $35,62^{\circ}$  først 24,6 m til bolt (210) i skrått fjell, så 19,8 m til bolt (211) i skrått fjell, så 46,9 m til bolt (212) på fjellrygg og så 30,8 m til bolt (212) på fjellrygg og så 30,8 m til bolt (213) på fjelltopp.

Grensa vinkler og fortsetter først i retning  $397,02^{\circ}$

- 18 -

82,8 m til bolt (214) i fjell ved Krossen, så videre i retning 14,87<sup>g</sup> først 70,8 m til bolt (215) på topp av fjellsprang og så 50,5 m til bolt (216) på fjellkant ved sti.

Grensa vinkler og fortsetter først i retning 4,22<sup>g</sup> 64,5 m til eiendomsbolt (217), så i retning 11,64<sup>g</sup> 45,4 m til eiendomsbolt (218), så i retning 4,65<sup>g</sup> 4,25 m til eiendomsbolt (219), så i retning 13,59<sup>g</sup> 33,9 m til eiendomsbolt (220) og videre i retning 22,95<sup>g</sup> 47,7 m til bolt (221) i steingjærde. Grensa fortsetter så i retning 2,47<sup>g</sup> 31,6 m til bolt (222) i jorddekt fjell, så 31,8 m til bolt (223) i jorddekt fjell og så 32,8 m til bolt (224) på toppen av markert fjellrygg.

Grensa vinkler her og fortsetter i retning 10,31<sup>g</sup> først 30,3 m til bolt (225) i jorddekt fjell og så 35,6 m til bolt (226) på fjellkant sør for Skarekilen.

Grensa fortsetter - over Skarekilen - i retning 399,79<sup>g</sup> 129,4 m til bolt (227) på lav fjellrygg på nordsida av Skarekilen. Her vinkler grensa og fortsetter først i retning 27,1<sup>g</sup> 55,3 m til bolt (228) i stor stein, så i retning 10,95<sup>g</sup> 59,4 m til bolt (229) og videre i retning 31,18<sup>g</sup> 86,8 m over Glufs til bolt (230) på skarp fjellkant.

Her vinkler grensa og fortsetter i retning 36,42<sup>g</sup> først på fjellrygg ved steingjærde, så 57,38 m til bolt (232) 49,5 m til bolt (231) i jordfast stein, så 42,9 m til bolt (233) på liten fjellkant og så 48,7 m til bolt (234) på lav fjellrygg ved sti. Grensa vinkler her og fortsetter først i retning 2,6<sup>g</sup> 56,93 m til bolt (235) og så i retning 32,65<sup>g</sup> først 39,9 m til bolt (236) i skrått fjell og så 63,9 m til bolt (237) på markert fjellrygg. Grensa vinkler her og fortsetter først i retning 58,82<sup>g</sup> 80,2 m til bolt (238) på skarp fjellkant som danner gårdgrense mot gnr. 24 innerst inne i Sandvigbukta.

- 19 -

Beskrivelse av verneskoggrensa på gnr. 24.

Fra tidligere beskrevne gårdgrensene mot gnr. 21 innerst inne i Sandvigbukta fortsetter verneskoggrensa i retning  $91,68^{\circ}$  fram til bolt (239) i jorddekt fjell (avstand fra pkt. 238 er 69,4 m) og så videre 44,1 m til bolt (240) på slett fjell. Her vinkler grensa igjen og fortsetter i retning  $44,33^{\circ}$  først 59,9 m til bolt (241) i jorddekt fjell ved sti, så 42,8 m til bolt (242) i stor stein og så 55,0 m til bolt (243) i skrått fjell. Grensa vinkler her og fortsetter i retning  $33,77^{\circ}$  først 60,4 m til bolt (244) på fjellrygg i dal og så 28,4 m til bolt (245) på langstrakt fjellrygg. Videre fortsetter grensa i retning  $39,96^{\circ}$  først 27,7 m til bolt (246) på langstrakt fjellrygg og så 59,3 m til bolt (247) på fjellkulle. Grensa vinkler her og fortsetter først i retning  $4,80^{\circ}$  53,0 m til bolt (248) i jorddekt fjell like ved eiendomsbolt, så i retning  $29,63^{\circ}$  først 32,2 m til bolt (249) i stor stein ved fjellfot og så 43,9 m til bolt (250) på fjellkant.

Her vinkler grensa og fortsetter først i retning  $394,02^{\circ}$  39,6 m til bolt (251) på fjellkant, så i retning  $19,24^{\circ}$  55,1 m til bolt (252) i stor stein og videre i retning  $13,56^{\circ}$  først 25,2 m til bolt (253) i jorddekt fjell og så 36,1 m til bolt (254) på kant av høgt fjellsprang ved Bjørneholla.

Grensa vinkler her og fortsetter i retning  $53,86^{\circ}$  først 43,9 m til bolt (255) ved steinrøys, så 48,0 m til bolt (256) i lav fjellkant ved sti, så 39,5 m til bolt (257) i jordfast stein, så 41,3 m til bolt (258) i jorddekt fjell og så 46,6 m til bolt (259) på markert fjelltopp innerst i Hølen.

Her vinkler grensa og fortsetter i retning  $69,81^{\circ}$  først 37,9 m til bolt (260) i jorddekt fjell og så 27,8 m til bolt (261) på markert fjellrygg. Videre fortsetter grensa i retning først  $71,18^{\circ}$  66,4 m til bolt (262) i jorddekt fjell nord for



- 21 -

på lav fjellkant, så 50,0 m til bolt (306) på slett fjell, så 58,8 m til bolt (307) på fjellkant, så 28,2 m til bolt (308) på fjellrygg og så 35,7 m til bolt (309) på markert fjelltopp. Grensa vinkler her og fortsetter i retning 68,0<sup>g</sup> til bolt (310) på fjellrygg like over sjøen, og videre ut i sjøen.

Tromlingene, lille Gjesøya og Merdø inngår fortsatt i sin helhet i Verneskogområdet, jfr. dok. nr. 7.

Grenser og grensemerker er avlagt på dok. nr. 17. De oppgitte avstander er målt horisontalt med målebånd og retningene refererer seg til landsnettet med 400<sup>g</sup> deling av horisontalsirkel.

Punkter der grenselinja bøyer er innmålt og koordinatfestet. Liste over punktenes koordinater vedlegges rettsboka.

Gnr.	Bnr.	Eier/fester	Fra pkt.	Til pkt.
10	9	Arendal/Tromøy kommune	-på stranda ved pkt. 1	-13
10	1	Staten v/bygge- og eiendomsdirektoratet	-8 (fellesgrense med gnr.10, bnr.9 mellom 8 og 13	-i gjærde sør-aust for hovedport til Hoveleiren mellom pkt.43 og 44.
11	47	Staten v/miljøverndep.	-mellom 43 og 44	-ved 46
15	171	"-	-ved 46	-mellom 46 og 47
15	128	"-	-mellom 46 og 47	-ved 48
15	117	"-	-ved 48	-ved 50
15	106	Alf Wroldsen	-ved 50	-mellom 50 og 51
15	117	Staten v/miljøverndep.	-mellom 50 og 51	-mellom 51 og 52
15	119	"-	-mellom 51 og 52	-mellom 53 og 54
15	118	"-	-mellom 53 og 54	-mellom 55 og 56
15	107	Hans Solvang	-mellom 56 og 57	-ved 57
15	115	Staten v/Miljøverndep.	-ved 57	-58
16	12	Bjørn Fredriksen	-58	-ved 58 (Svært kort)
15	65	Helene M. Gunn	-ved 58	-59

- 20 -

hytte, så i retning  $51,61^{\circ}$  først 50,7 m til bolt (263) på markert fjellrygg, så 46,6 m til bolt (264) på fjellkolle og så 55,8 m til bolt (265) på lav fjellrygg.

Grensa vinkler her og fortsetter i retning  $27,04^{\circ}$  først 45,1 m til bolt (266) i skrått jorddekt fjell, så 57,9 m til bolt (267) i skrått jorddekt fjell, så 54,7 m til bolt (268) i fjell ved sti, så 53,2 m til bolt (269) på lav fjellkant og så 8,5 m til bolt (270) som er trigonometrisk pkt. E 39 280 på Valen. Her vinkler grensa og fortsetter i retning  $48,27^{\circ}$  først 35,5 m til bolt (271) på fjellkant, så 24,4 m til bolt (272) ved foten av bratt fjell, så 44,0 m til bolt (273) på lav fjellrygg, så 36,5 m til bolt (274) på liten fjellkant, så 37,1 m til bolt (275) i jorddekt skrått fjell, så 46,9 m til bolt (276) på fjellrygg, så 36,4 m til bolt (277) i stein i steingjærde, så 31,7 m til bolt (278) i skrått fjell, så 32,7 m til bolt (279) i stor stein i steinrøys, så 32,6 m til bolt (280) i skrått fjell, så 37,2 m til bolt (281) på fjellrygg, så 52,7 m til bolt (282) på liten fjellkant, så 110,9 m til bolt (283) på markert fjelltopp, så 83,6 m til bolt (284) på topp av fjellsprang, så 102,5 m til bolt (285) på slett fjell, så 52,8 m til toppen av Gitmertangen fyrlykt, trigonometrisk pkt. E 39 169,- og videre samme retning til sjøen.

Beskrivelse av verneskoggrensa på gnr. 8 - Gjesøya.

Verneskoggrensa tar sin begynnelse i sundet mellom Store- og lille Gjesøya. Grensa går herfra i retning  $51,5^{\circ}$  gjennom bolt (300) i bratt fjell og videre i samme retning 32,6 m til bolt (301) på kant av lite fjellsprang. Her vinkler grensa og fortsetter i retning  $91,55^{\circ}$  først 56,1 m til bolt (302) på lavt fjell og så 55,2 m til bolt (303) på markert fjelltopp. Her vinkler grensa og fortsetter i retning  $52,06^{\circ}$  først 49,4 m til bolt (304) på fjellrygg, så 55,0 m til bolt (305)

- 22 -

Gnr.	Bnr.	Eier/fester	Fra pkt.	Til pkt.
16	9	Hans Olaf Augensen	-59	-ved 60
16	59	Bente Svendsen	-ved 60	-mellom 60 og 61
16	72	Staten v/bygge- og eiendomsdirektoratet	-mellom 60 og 61	-mellom 67 og 67a
16	39	Mangård Trondsen m.fl.	-mellom 67 og 67a	-mellom 67a og 68
16	2	Hans Chr. Larsen	-mellom 67a og 68	-70
16	74	Gjeruld Gjeruldsen	i nærheten av	-70
16	22	Rolf Vik	-70	-71
16	79	Torbjørn og Hild Grimstad	-71	-ved 72
16	23	Sonja og Erling Andersen	-ved 72	-ved 73
16	58	Ove Andersen	-ved 73	-ved 74
16	24,25	Rolf Vik	-ved 74	-75
17	15	Bjørg Lien	-75	-78
17	28	Ole S.Christensen m.fl.	-78	-80
17	3	Ellen og Anne Sunde	-80	-83
18	4	Arne Ramsvatn	-83	-mellom 83 og 84
18	12	Charles O.Herlofsen m.fl.	-mellom 83 og 84	-85
18	105	Ellinor Waaland	-85	-mellom 85 og 86
18	13	Charles O. Herlofsen m.fl.	-mellom 85 og 86	-87
18	30	Nina Bjelland Olsen	-87	-mellom 87 og 88
18	49	Martin Vårvik	-mellom 87 og 88	-ved 88
18	3	Alf Botne	-ved 88	-mellom 88 og 89
18	40	Gunnar Aarhus	-ved 88	-mellom 88 og 89
18	39,55	Martin Terkelsen	-mellom 88 og 89	-89
18	22	"Blåskjell"	-89	-ved 90
18	48,51	Rolf Hesje	-90	-mellom 91 og 92
18	19	Erik Petter Pettersen	-90	-91
18	2	Leif Georg Hansen	-2 korte strekninger mellom 91 og 92	

- 23 -

Gnr.	Bnr.	Eier/fester	Fra pkt.	Til pkt.
18	46	Elisabeth Frst Furu	-mellom 91 og 92	-ved 92
18	4	Arne Ramsvatn	-ved 92	-104
18	7	Nils Petter Boye	-104	-mellom 108 og 109
18	4	Arne Ramsvatn	-mellom 108 og 109	-111
18	7	Nils Petter Boye	-111	-115
18	4	Arne Ramsvatn	-115	-ved 118
18	23	Ove og Vigdis Thommassen	-ved 118	-119
19	66	Tromøy kommune	-120	-mellom 120 og 121
19	86	Erling Hagen	-mellom 120 og 121	-mellom 121 og 122
19	33	Per Holt	-kort strekning	mellom 121 og 122
19	89	Else Aleksandersen	-mellom 121 og 122	-122
19	33	Per Holt	-kort strekning	ved 122
19	90	Elisabeth M. Nissen	-kort strekning	mellom 122 og 123
19	33	Per Holt	-mellom 122 123	-127
19	93	Tore Vinje	-127	-ved 128
19	48	Harald De Presno	-ved 128	-130
19	51	Einar Fiane m.fl.	-130	-mellom 131 og 132
19	14	Borghild Olsen	-kort strekning	mellom 131 og 132
19	53	Turid Lassen	-kort strekning	ved 132
19	47	Gudrun T. Hykoll	-132	-mellom 132 og 133
19	56	Christoffer Ottersland	-mellom 132 og 133	-ved 134
19	52	Alfhilde Aass	-ved 134	-135
19	100	Ellen Råholt	-135	-ved 136 i Saule- kilen
20.	4	Anders P. Brinch	-i Saulekilen	-ved 140

- 24 -

Gnr.	Bnr.	Eier/fester	Fra pkt.	Til pkt.
20	8	Johan S.Bull m.fl	-ved 140	-mellom 143 og 144
20	4	Anders P. Brinch	-mellom 143 og 144	-mellom 146 og 147
20	2	Håkon Abusland	-mellom 146 og 147	-mellom 157 og 158
20	4	Anders P. Brinch	-mellom 157 158	-162
21	200	Marius og Christine Middelthon	-162	-mellom 164 og 165
21	13	Tore Gundersen m.fl.	-mellom 164 og 165	-ved 170
21	5,224	Helena Hoxmark	-ved 170	-mellom 173 og 174
21	99	Signe Marie Stray Ryssdal m.fl.	-mellom 173 og 174	-180
21	110,III	Ole Eikeland	-180	-mellom 186 og 187
21	22	Torleif Ellefsen	-mellom 186 og 187	-mellom 188 og 189 i vannet
21	170	Tromøy kommune	-mellom 188 og 189	-ved veg mellom 189 og 190
21	94	Odny Alice Pedersen	-veg mellom 189 og 190	-mellom 190 og 191
21	122	Maria Songedal	-kort strekning mellom	190 og 191
21	133	Kari Malm	-mellom 190 og 191	-193
21	4	Gregert Sivertsen	-193	-ved 196
21	168	John Waldemar Terjesen	-Tilgrenser i pkt.	194
21		Skare felleseie - Båtvig	-ved 196	-197
21	278	Gerda Haugen	-197	-198
21	245	Magnhild Svendsen	-198	-199
21	246	Astrid Simonstad	-199	-mellom 199 og 200
21	247	Reidar Johansen	-mellom 199 og 200	-201
21	4	Gregert Sivertsen	-201	-202
21	37	Holger E. Tellefsen m.fl.	-202	-204
21	205	Henry S. Holm	-204	-205

- 25 -

Gnr.	Bnr.	Eier/fester	Fra pkt.	Til pkt.
21	37	Holger Erling Tellefsen m.fl.	-205	-209
21	38	Ole Martin Kiserud	-209	-ved 211
21	39	Sigurd Olsen	-ved 211	-216
21	261	Vrål Kåsi	-216	-217
21	262	Søren Lund	-217	-218
21	39	Sigurd Olsen	-218	-219
21	306	Alma Buttingsrud	-219	-220
21	323	Godtfred Olsen	-220	-221
21	26	Jørgen Evensen	-221	-Skarekilen
21	251	Steinar Hagen	-Skarekilen	-ved 227
21	160,184	Ragnhild Pedersen	-ved 227	-ved 229 i vannet
21	16	Ivar Haaland m.fl.	-ved 230 i vannet	-mellom 236 og 237
24	4,5	Gunnar Gundersen Kjørвика	-mellom 236 og 237	-ved 238 i vannet
24	3	Trygve Grundesen	-ved 238 i vannet	-mellom 253 og 254
24	226	Aud Blatt	-kort strekning mellom 238 og 239	
24	3 tomt 10,17	Arne O. Haugen	-ved 245	-ved 246
24	3 tomt 9	Matias Moldestad	-mellom 246 og 247	-248
24	3 tomt 15,	Øyvind Jomaas	-mellom 249 og 250	-mellom 250 og 251
24	50,76, 89,101	Audun Reksten Rederi A/S	-mellom 253 og 254	-260
24	88	Olav Fjeld Halvorsen	-260	-mellom 261 og 262
24	15,16	Eilert Fluør	-kort strekning mellom 261 og 262	
24	1 tomt 6	Anne Lise Pogson	-mellom 261 og 262	-mellom 262 og 263
24	29,30	Ragnar Fluør	-mellom 262 og 263	-mellom 267 og 268
24	4,5	Gunnar Gundersen Kjørвика	-mellom 267 og 268	-mellom 271 og 272

- 26 -

Gnr.	Bnr.	Eier/fester	Fra pkt.	Til pkt.
24	2	Alfhilde Christensen	-kort strekning mellom	271 og 272
24	160	Leif Sauvik	-ved 272	-mellom 272 og 273
24	2	Alfhilde Christensen	-mellom 272 og 273-	mellom 273 og 274
24	103	Kari Brauer Mikkelsen	-mellom 273 og 274-	mellom 274 og 275
24	236	Kari og Alf Hamre	-kort strekning mellom	274 og 275
24	2	Alfhilde Christensen	-mellom 274 og 275-	ved 276
24	164	Inga Grøm Øyden	-ved 276	-mellom 277 og 278
24	152	Sverre Lie	-mellom 277 og 278-	280
24	80	John Olav Sagen	-280	-281
24	109	Tore Kjell Trondal	-281	-ved 282
24	131	Thormod Stenson	-kort strekning	-ved 282
24	126,171	Wenche og Eddie Drzwi	-ved 282	-mellom 282 og 283
24	122,166	Guttorm Fløystad	-kort strekning mellom	282 og 283
24	121,150	Nils Nilsen	-mellom 282 og 283-	ved 283
24	118,139, 167	Rolf Nipedal m.fl.	-ved 283	-284
24	2	Alfhilde Christensen	-284	-ved 285 på Gitmerstangen

Gjesøya

8	1,2	Severin Martin Andersen	-i sjøen ved 300	-mellom 304 og 305
8	11	Severin Martin Zeifert	-mellom 304 og 305-	mellom 305 og 306
8	12	Sofie Skundberg	-mellom 305 og 306-	mellom 306 og 307
8	1,2	Severin Martin Andersen	-mellom 306 og 307-	i sjøen ved 310

- 27 -

Saka koster

1.møte . . . . .	kr.	661,50
Dette møte koster:		
Jordskiftemeddommer A. Dalen	"	376,40
Jordskiftemeddommer O. Woie	"	342,80
Gebyr . . . . .	"	500,-
Grensemerker . . . . .	"	7.300,-
Handlangerhjelp (Skatt + arbeidsgiveravgift)	"	18.115,85
Kart . . . . .	"	<u>2.160,-</u>
Tilsammen	kr.	29.456,55

Fylkesskogsjefen opplyste at Staten v/fylkesskogkontoret ville alene dekke kartomkostningene på kr. 2.160,-.

Restbeløpet (kr. 29.456,55 - 2.160,-) på kr. 27.296,55 ble i samsvar med § 32 i lov om skogbruk og skogvern delt slik:

<u>Navn</u>	<u>Har bet</u>	<u>Skal bet.</u>	<u>Skyldig</u>
Staten v/fylkessskogkontoret	15.000,-	22.632,41	7.632,45
Tromøy kommune	3.750,-	6.824,14	3.074,10

De pålagte beløp forfaller til betaling 15 dager etter at utskrifta er mottatt.

Forkynning av saka.

Saka blir forkynt for partene ved tilsending av utskrifta i rekommandert brev.

Ikrafttreden.

Foran beskrevne grensegangssak vedkommende gnr. 10, bnr. 1 og 9, gnr. 11, bnr. 47, gnr. 15 bnr. 65, 106, 107, 114, 115, 117, 118, 119, 128 og 171, Gnr. 16, bnr. 2, 9, 12, 22, 23, 24, 25, 39, 58, 59, 74 og 79, gnr. 17, bnr. 3, 15 og 28, gnr. 18, bnr. 2, 3, 4, 7, 12, 13, 19, 22, 23, 30, 40, 46, 48, 49, 51, 55



- 28 -

og 105, gnr. 19, bnr. 14, 33, 47, 48, 51, 52, 53, 56, 66, 86, 89, 90, 93 og 100, gnr. 20, bnr. 2, 4 og 8, gnr. 21, bnr. 4, 5, 13, 16, 22, 26, 37, 38, 39, 94, 99, 110, 111, 114, 122, 133, 160, 168, 170, 184, 200, 205, 224, 245, 246, 247, 251, 261, 262, 278, 306 og 323, gnr. 24, bnr. 1 (tomt nr. 6), 2, 3, 3 (tomt nr. 9), 3 (tomt nr. 10), 3 (tomt nr. 15), 3 (tomt nr. 17), 4, 5, 15, 16, 29, 30, 50, 76, 80, 88, 89, 101, 103, 109, 118, 121, 126, 131, 139, 150, 152, 160, 164, 166, 167, 171, 226 og 236, og gnr. 8, bnr. 1, 2, 11 og 12, trer under rettslig tvang i kraft 10 uker etter at utskrifta er mottatt.

Oppbevaring av tinglyst utskrift.

Den tinglyste utskrift skal oppbevares hos fylkesskoggkontoret til felles bruk for alle interesserte. Alle parter får tilsendt utskrift til eget bruk.

Rettsboka ble lest opp for jordskiftemeddommerne uten merknad.

Retten hevet.

Arendal 22/5 1985.

Ivar Ulvestad (s.)

Arne Dalen (s.)

Ole Woie (s.)

Rett utskrift:

*Lars Ulvestad*





Skatteetaten

Dato  
05.04.2024

Norkart AS  
Hoffsveien 4  
0275 Oslo

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

*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*

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 4203 ARENDAL**

Gnr 224          Bnr 131          Fnr 0          Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Øyna 75, 4812 KONGSHAVN

**Formuesverdi for inntektsåret 2022:**          kr 132 459

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen 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 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.



# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Jan Erik Kristensen**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

[janerik.kristensen@sor.no](mailto:janerik.kristensen@sor.no)



**Mette Fidje Andersen**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

[mette.fidje.andersen@sor.no](mailto:mette.fidje.andersen@sor.no)

# 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 kontraktsignering. 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. 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 eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Øyna 75, 4812 KONGSHAVN

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### 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 har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

**Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.**

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**ROBIN BJØRN JENSEN** | Eiendomsmegler | **975 12 197**

**robin.jensen@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00