

# Bergitte Ruuds vei 12

innhold

04

Velkommen til Bergitte Ruuds vei 12

06

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

23

Plantegning

29

Eiendommen

38

Tekniske dokumenter



Velkommen til

## Bergitte Ruuds vei 12

Velkommen til Bergitte Ruuds vei 12! Presentert av Glenn Olsen v/Meglerhuset & Partners.

En helt unik eiendom som har det meste! Vestvendt beliggende ved sjøen med både optimale solforhold og en fantastisk utsikt. Boligen har det meste og eiendommen må oppleves.

- Brygge & båt plass (på kommunal grunn)
- Sjøutsikt & optimale solforhold
- 6 soverom & 3 bad
- Vannbåren varme
- Dobbel garasje med nedfeldt løftebukk
- God standard
- Badehus/sjøbu m.m

## Bergitte Ruuds vei 12

Prisantydning	10 500 000
Omkostninger	283 750
Bruksareal	448,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	427,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	21,0 m <sup>2</sup>
TBA	23,0
Soverom	6
Etasje	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 226 m <sup>2</sup>
Byggeår	1939, ombygget 2005



## Kontakt vår megler



**Glenn J. Olsen**

Daglig leder / Partner /  
Eiendomsmegler

+47 488 99 669

[glenn@arendalpartners.no](mailto:glenn@arendalpartners.no)

**& MEGLERHUSET  
PARTNERS**

Vestregate 3 4801 Arendal

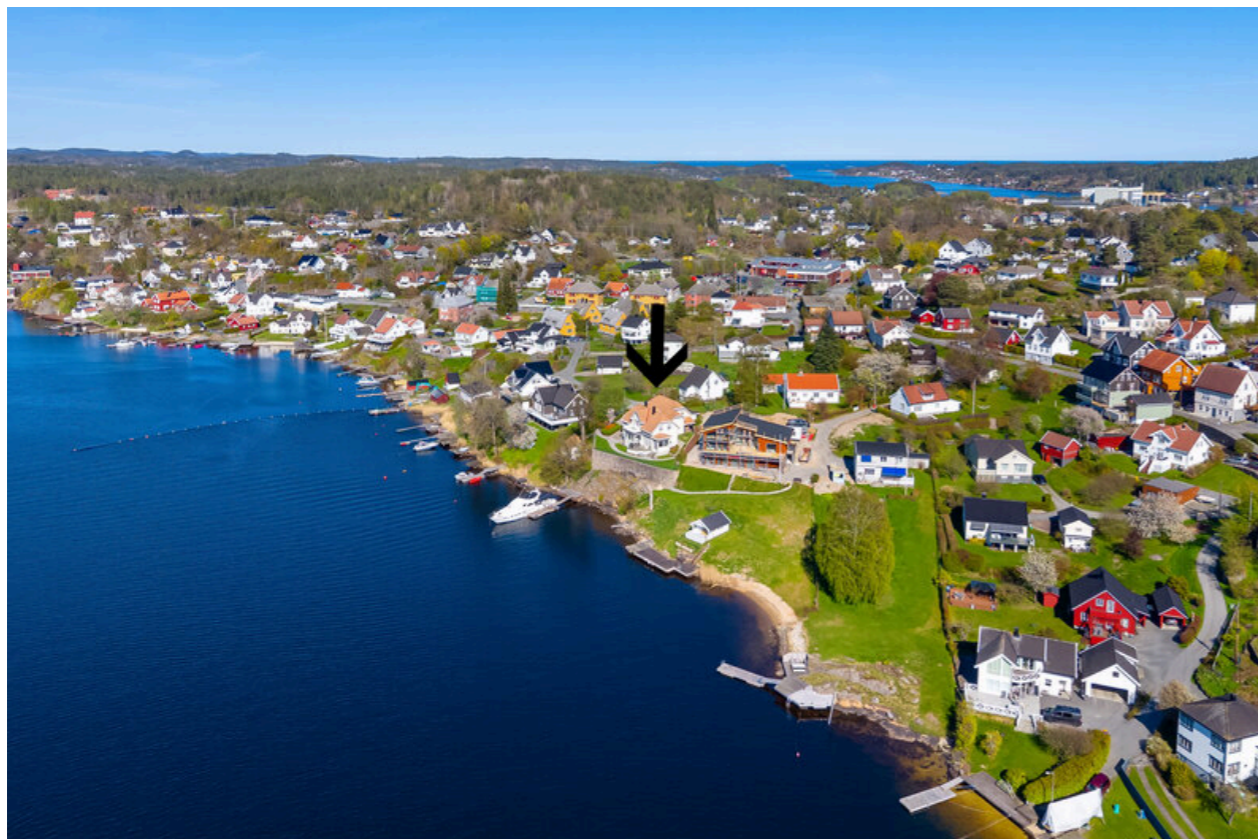




Meget fin beliggenhet med gode solforhold.



Meget pent opparbeidet tomt med murer og beplantning.



Flott beliggenhet !



En meget romslig dobbel garasje, og stort tun med belegningsstein og godt med parkeringsareal.



En fin belegningssteins belagt sti rundt huset.



Solrik terrasse med fantastisk utsikt.



Fint plenareal med gjerde foran boligen, perfekt for sosiale sammenkomster eller lek.



Flott terrasse med flott utsikt og gode solforhold. Fint å nyte morgenkaffen her...



Stuen



Flott utsikt også fra kjøkkenet.



Stuen er lus & flott med en fantastisk utsikt !



Et stort og foreggjort kjøkken.





Utgang til balkong med flott utsikt fra soverommet.



Bad i 2. etg. i boligen. Her er også egen badstue i forbindelse med badet.



Nydelig utsikt og gode solforhold på balkongen.



Bad i 2. etg. i boligen. Her er også egen badstue i forbindelse med badet.



## Beliggenhet

Praktfull vestvendt beliggenhet på en av Eydehavns flotteste tomter, med flott utsikt over Neskilen og områdene rundt. Eiendommen ligger høyt og fritt på en kolle, like ved sjøen, i enden av blindvei og med meget gode solforhold. Det er kort gangavstand til Eydehavn torg med dagligvareforretning m/post i butikk. Gode bussforbindelser. Like nedenfor huset har man egen brygge (bryggerett), samt frittliggende badehus/sjøbu. I forkant av sjøbua er det en koselig liten badestrand, som ligger på kommunal grunn. Fra Neskilen, med båt, kommer man direkte ut i Tromøysund hvor såvel Arendal sentrum, Sørlandsleia til Kilsund og Tvedestrand eller den flotte sørlandsskjærgården er en kort båttur unna.



Brygge og båtplass på kommunal grunn.



Brygge og båtplass på kommunal grunn.

# Plantegning

# Innhold

Kjeller: Gang, teknisk rom, soverom, kjeller bad, bod, gang /bod, entré

1. etg.: Entré, gang, bad, kjøkken, stue, soverom / kontor, bod, garasje

Loftsetasje: Gang, bod, loft vaskerom, bod 2, gang 2, gang 3, soverom, loft bad, loft badstu, soverom 2, soverom 3

Loft over garasje: Stue, soverom, hybel bad

NB: Det foreligger byggetegninger fra ombyggingen rundt 2004/2005. Det er noe avvik fra disse pr. i dag.

BRA 448,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 427,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 21,0 m<sup>2</sup>

TBA 23,0 m<sup>2</sup>

&MEGLERHUSET  
PARTNERS

larssonfoto.no



## 1. etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig, og avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.  
Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.



2. etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig, og avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.  
Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.



U. etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig, og avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.  
Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.



## Garasjeloft

Tegningen er ikke målestokkholdig, og avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.  
Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 448,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 427,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 21,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 23,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Adkomst

Boligen merkes med til salgs plakat fra Meglerhuset & Partners.

Åpner du annonsen på finn.no eller Meglerhuset & Partners sin nettside finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

## Parkering

Parkering i dobbel garasje samt på egen tomt.

## Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Nytt arbeid i 2022. Ufaglært. Jeg har selv bygget badet i kjeller, tilhørende soverom.

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, Lekkasje fra terrasse over stue, utbedret av fagpersonell.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, Nytt arbeid i 2022. Ufaglært. Det er satt inn nye dører til terrasse, og bakside.

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja, Se takst. Det er ikke muggluk. Men det ble målt fukt i grunnmur.

8. Er det utført arbeid med drenering? Ja, Nytt arbeid i 2021. Ufaglært. Jeg gravde opp en oljetank som var nedgravd inntil vegg. Og ikke drenert. Det ble skuffet ut masse, og montert grunnmurs plast.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, Nytt arbeid i 2024. Faglært, v/Flosta Elektro. Det ble installert ekstra uttak til sjø 32 amp. Og installert elbil lader. Dokumentasjon foreligger.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, Nytt arbeid i 2021. Ufaglært. Ved installasjon av bad i kjeller.

14. Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? Ja, Den er fjernet.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Se takst/tilstandsrapport.

23. Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak? Ja, Det mangler ferdigattest etter restaurering ombygging 2004/5.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja, Nytt arbeid i 2022. Ufaglært. Innredet soverom og bad i kjeller.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja, Det vil bli skiltet ut en liten del av eiendommen pga flytting av grense, dette er ca 50 m<sup>2</sup>.

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. Ja, Jeg har bygget på garasjen, den er byggesøkt og godkjent. Arbeidet er utført av eier. Også el innstallasjon.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Opplysninger om eiendommen

## Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport: TG2

Tilknytning vann  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp  
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Enebolig  
Utvendig  
Takkonstruksjon/Loft,TG2  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
  - Geshims lufting nettingen er skadet å bør utbedres for å hindre insekter å fugler.
- Tiltak
- Tiltak må utføres for å lukke avviket. Lekkasjen som har vært i innertak med pipe er kun merker etter tidligere, iflg tidl eier er det reparert.

Utvendige trapper,TG2  
Utvendig trapp i betong belagt med skifer.  
Vurdering av avvik:  
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader  
Tiltak  
- Normal normal vedlikehold må utføre.

Innvendig  
Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Vurdering av avvik:- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Tiltak  
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted,TG2  
Boligen har mursteinspipe, åpen peis og peis med innsats.  
Vurdering av avvik:  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.  
Tiltak  
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Rom Under Terreng,TG2  
Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.  
Vurdering av avvik:  
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.  
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.  
- Betong gulv og vegg mot oversiden av huset

Tiltak  
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper - kjeller,TG2  
Boligen har malt tretrapp.  
Vurdering av avvik:  
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.  
Tiltak  
- Trappen må påregnes skiftes ut.  
Våtrom  
Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.  
Vurdering av avvik:- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.  
- Dårlig fall på gulv lav oppkant ved dør og hovedsluk er har avgrensning til resten av badet. hjelpe sluk under inredningen er utilgjengelig. hjelpe sluk har stedvis motfall til.  
Tiltak  
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.  
Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Vurdering av avvik:  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Tiltak  
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.  
Loft > Loft Vaskerom

Overflater Gulv,TG3  
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Motfall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.  
Vurdering av avvik:  
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).  
Tiltak  
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.  
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Loft > Loft Vaskerom  
Sluk, membran og tettesjikt,TG2  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Vurdering av avvik:  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Tiltak  
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Loft > Loft Bad  
Overflater vegger og himling,TG2  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Vurdering av avvik:  
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.  
Tiltak  
- Fuger bør skiftes ut.  
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Loft > Loft Bad  
Overflater Gulv,TG3  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0mm.  
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 flisfuger har riss/sprekker.  
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.  
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).  
Tiltak  
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.  
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.  
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000  
Loft > Loft Bad  
Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Vurdering av avvik:  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Tiltak  
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Loft 2 > Hybel Bad  
Overflater vegger og himling,TG2  
Veggene har fliser. Taket har fliser.  
Vurdering av avvik:  
- Det er påvist andre avvik:  
- Det er løs fuge i taket.  
Tiltak  
- Andre tiltak:  
- Tiltak må utføres for å lukke avviket.

Loft 2 > Hybel Bad  
Overflater Gulv,TG3  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Motfall mot sluk er målt til 5mm.  
Vurdering av avvik:  
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.  
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).  
Tiltak  
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.  
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Loft 2 > Hybel Bad  
Sluk, membran og tettesjikt,TG2  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Vurdering av avvik:  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Tiltak  
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Loft 2 > Hybel Bad  
Ventilasjon,TG3  
Det er ingen ventilering.  
Vurdering av avvik:  
- Rommet har ingen ventilasjon  
Tiltak  
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.  
Kostnadsestimat : Under 20 000

Spesialrom  
Loft > Loft Badstue  
Overflater og konstruksjon,TG2  
Badstue bygget i trepanel med belegget på gulvet, en radd med sitteplaser montert.  
Vurdering av avvik:  
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.  
Tiltak  
- Ventilering i vegger må lages.

Tekniske installasjoner  
Varmesentral,TG2  
Det er installert varmpumpe i entre  
Vurdering av avvik:  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.  
Tiltak  
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmesentral - Garasje,TG2  
Det er installert varmpumpe i garasje.  
Vurdering av avvik:  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.  
Tiltak  
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmesentral - kjeller,TG2  
Det er installert Bosch varmpumpe bergvarme.  
Vurdering av avvik:  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.  
Tiltak  
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank - loft,TG2  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.  
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.

Tomteforhold  
Forstøtningsmurer,TG2  
Forstøtningsmurer er av betong-naturstein.  
Vurdering av avvik:  
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.  
Tiltak  
- Lokal utbedring må utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2  
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Vurdering av avvik:  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.  
Tiltak  
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Tomt**  
Eiet tomt på .1226,80 kvm. Det vil ifbm. utbygging av naboeiendommen bli foretatt en grensejustering som vil føre til at tomten blir ca. 50 kvm. mindre. Nede ved vannet har man brygge og flytebrygge. Dette ligger på kommunens eiendom, men har i praksis fulgt eiendommen i alle år. Dette gjelder mange av eiendommene langs sjøen i dette området.

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Boligen er ombygget og modernisert rundt 2005 og søknad om ferdigattest for utførte tiltak er ikke innsendt til kommunen.

**Oppvarming / energiforbruk**  
Boligen er oppvarmet med ved og strøm. 2 stk. varmpumper er montert. Det er også vannbåren varme i store deler av boligen. I kjelleren er det montert balansert ventilasjonsanlegg.

Energikarakter: B - Lys grønn

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 10 500 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

262 500,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

10 783 750,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### Kommunale avgifter

Kr. 42 787,- for 2026.

### Løpende kostnader

Løpende kostnader vil blant annet være kommunale avgifter, villa- og innboforsikring etc.

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 168 821,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 675 284,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

### Forsikring

Eiendommen er forsikret, og selger er forpliktet til å holde eiendommen fullforsikret frem til overtagelse.

### Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

### Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

### Boplikt

Ingen boplikt på eiendommen.

### Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

### Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

### Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens

rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,- . Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

### Boligkjøperforsikring

Meglerhuset & Partners AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Meglerhuset & Partners AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til

budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte

tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Salgsbetingelser**

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 og dette har virket inn på avtalen. 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysning og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysning og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

#### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners, Arendal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

#### **Eier**

Eier er Charles Gjerland og Mimi Gjerland.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Bergitte Ruuds vei 12. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 52, bnr. 255 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260192.

#### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,1 % av salgssummen inkl. mva

Markedspakke: 12 900,00  
Oppgjørshonorar : 6 100,00  
Annonsering: 16 500,00  
Tilrettelegging: 13 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Glenn J. Olsen / +47 48 89 96 69 / glenn@arendalpartners.no.  
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

# Tekniske dokumenter

## Bergitte Ruuds vei 12

Nabolaget Eydehavn - vurdert av 34 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



### Offentlig transport

🚶 Eydehavn torv Linje 101, N101	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Arendal stasjon Linje R50	20 min 🚶 10.1 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 4 min 🚶

### Skoler

Eydehavn skole (1-7 kl.) 146 elever, 7 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Stuenes skole (1-10 kl.) 471 elever, 24 klasser	7 min 🚶 3.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	21 min 🚶
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	23 min 🚶 11.1 km

### Ladepunkt for el-bil

🚗 Båt-lader Pollen Arendal	12 min 🚶
----------------------------	----------



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 83/100

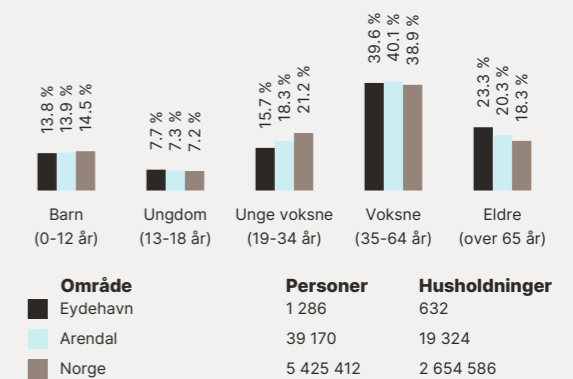


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 79/100



Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

### Aldersfordeling



### Barnehager

Grandehagen barnehage (0-5 år) 41 barn	11 min 🚶 0.9 km
Eydehavn naturbarnehage (0-5 år) 71 barn	16 min 🚶 1.4 km
Lia Barnehageenehet (0-5 år) 35 barn	6 min 🚶 3 km

### Dagligvare

Coop Extra Eydehavn Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 0.3 km
Kiwi Saltrød PostNord	6 min 🚶 2.8 km



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

## Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100

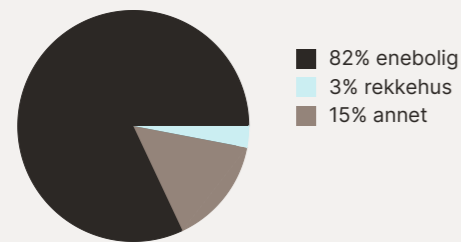
Gateparkering  
Lett 88/100

Støynivået  
Lite støynivå 82/100

## Sport

Eydehavn Fotball	8 min	0.7 km
Eydehavn skole Aktivitetshall, ballspill	11 min	0.9 km
MOVA Krøgenes	12 min	
MOVA Arendal Sentrum	23 min	

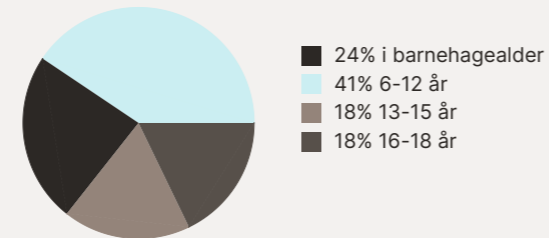
## Boligmasse



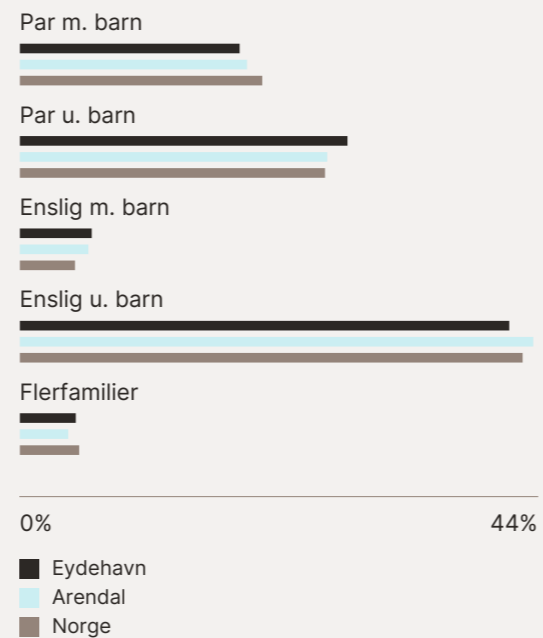
## Varer/Tjenester

- Saltrød Senter 6 min
- Apotek 1 Saltrød 6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

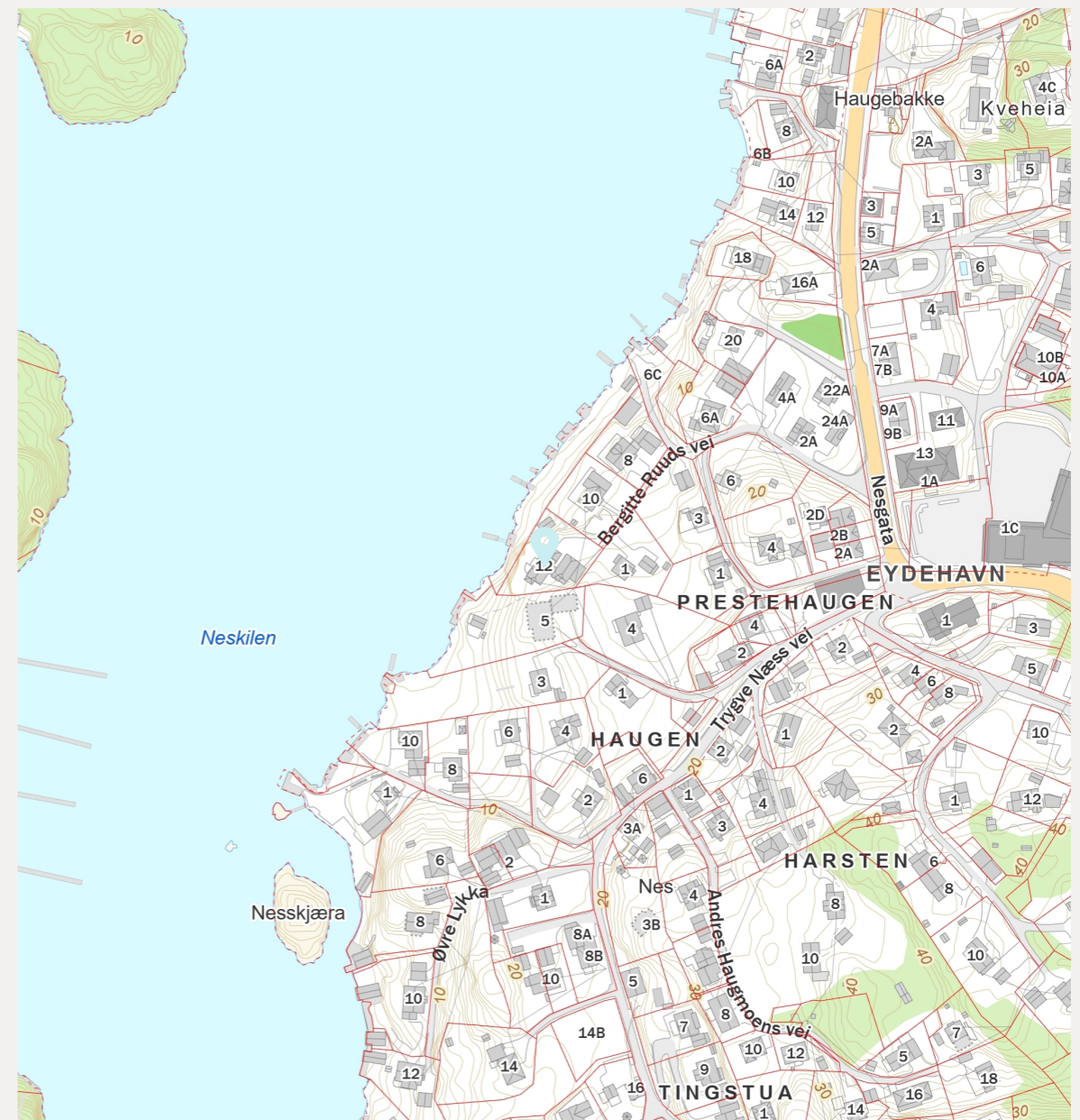
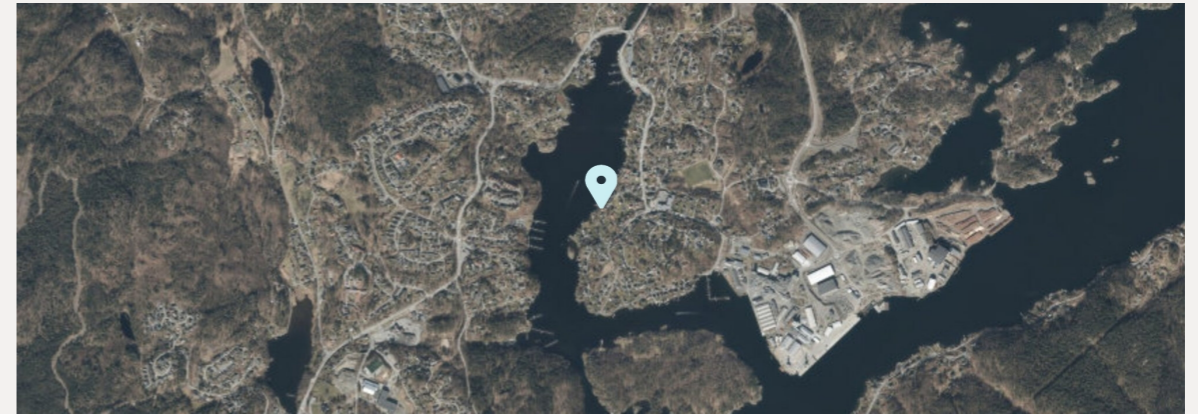


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



## Bergitte Ruuds vei 12

Nabolaget Eydehavn - vurdert av 34 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



### Offentlig transport

🚶 Eydehavn torv Linje 101, N101	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Arendal stasjon Linje R50	20 min 🚶 10.1 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 4 min 🚶

### Skoler

Eydehavn skole (1-7 kl.) 146 elever, 7 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Stuenes skole (1-10 kl.) 471 elever, 24 klasser	7 min 🚶 3.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	21 min 🚶
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	23 min 🚶 11.1 km

### Ladepunkt for el-bil

🚗 Båt-lader Pollen Arendal	12 min 🚶
----------------------------	----------



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 83/100

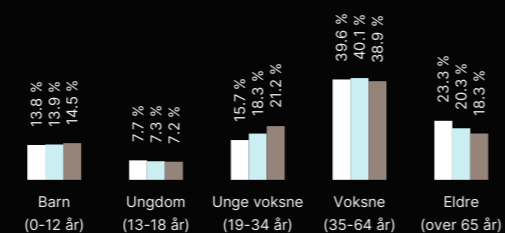


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 79/100



Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
👤 Eydehavn	1 286	632
👤 Arendal	39 170	19 324
👤 Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Grandehagen barnehage (0-5 år) 41 barn	11 min 🚶 0.9 km
Eydehavn naturbarnehage (0-5 år) 71 barn	16 min 🚶 1.4 km
Lia Barnehageenhet (0-5 år) 35 barn	6 min 🚶 3 km

### Dagligvare

Coop Extra Eydehavn Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 0.3 km
Kiwi Saltrød PostNord	6 min 🚶 2.8 km



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



# Tilstandsrapport

🏠 Enebolig

📍 Bergitte Ruuds vei 12, 4810 EYDEHAVN

📖 ARENDAL kommune

# gnr. 52, bnr. 255

Sum areal alle bygg: BRA: 448 m<sup>2</sup> BRA-i: 427 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 21147-1668

Eiendomsverdi ref nr: JC3236

Autorisert foretak: YoNo AS

Sertifisert Takstingeniør: Yngve Ottervig

Vår ref: Yngve Ottervig



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

## Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## YoNo AS

Bergitte Ruuds vei 12, 4810 EYDEHAVN  
Gnr 52 - Bnr 255  
4203 ARENDAL

YoNo AS  
Strandtoppen 67  
4870 FEVIK



## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

### Rapportansvarlig

*Yngve Ottervig*

Yngve Ottervig  
Uavhengig Takstingeniør  
ottervig@outlook.com  
959 07 537



## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsøre 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 bygningsakkyndig, 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 straffeansvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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.



#### 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.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Enebolig - Byggeår: 1939

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Takrenner og nedløp i stål.  
Fallforhold i renner er ikke vurdert.

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning (2005). Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. noen vinduer er byttet i 2025 i stue.

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdører i tre (noen dører fra 2022).

Balkong ut fra soverom utført i behandlet tre.

Terrasse ut fra kjøkkenet utført i behandlet tre og glassrekkverk.

Utvendig trapp i betong belagt med skifer.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av tepper, parkett og fliser. Veggene har malte plater og teglsteins vegg. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Noe bruksslitasje må forventes.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe, åpen peis og peis med innsats.

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har tretrapp med teppe.

Boligen har malt tretrapp.

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

Gulv med tepper kjeller man at døren tar litt i teppene.

Gulv med tepper kjeller man at døren tar litt i teppene.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert

toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

##### Loft Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Motfall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har utslagsavask og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

##### Loft Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert

toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

##### Hybel Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har fliser.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Motfall mot

sluk er målt til 5mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,

badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er ingen ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

##### Kjeller Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

er målt til 10mm. Hovedflaten på gulvet er flatt, nedsent med flat til

sluk, god oppkant ved dør. Antydning til motfall under toalettet. Noe

fuger har slept litt rundt sluket.

Det er plastsluk og smøremembran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett

og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

konstruksjoner.

##### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av

laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og

stekeovn.

Anbefaler montering av waterguard på vann tilførsel til kjøkken.

Waterguard ble et krav i 2010 i nye og rehabilitert bygg.

Anbefaler montering av fastmontert komfyrvakt. Det ble krav i alle

nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## Beskrivelse av eiendommen

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue bygget i trepanel med belegg på gulvet, en radd med sitteplaser montert.  
Det er ikke monter ovn.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har i deler av kjeller balansert ventilasjon.  
Det er installert varmepumpe i entre  
Det er installert varmepumpe i garasje.  
Det er installert Bosch varmepumpe bergvarme.  
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter kombi (198/120).  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.  
Det er Montert vannbåren varme i boligens oppholdsrom.  
Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap.  
Tavleskapet er utført med automatsikringer.  
Tilgjengelige kursfortegnelse foreligger.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.  
Dreneringen er fra 2022.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Forstøtningsmurer er av betong-naturstein.  
Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt.  
Fundamenteringen fremstår som stabil.  
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger  
Ingen tegninger mottatt.

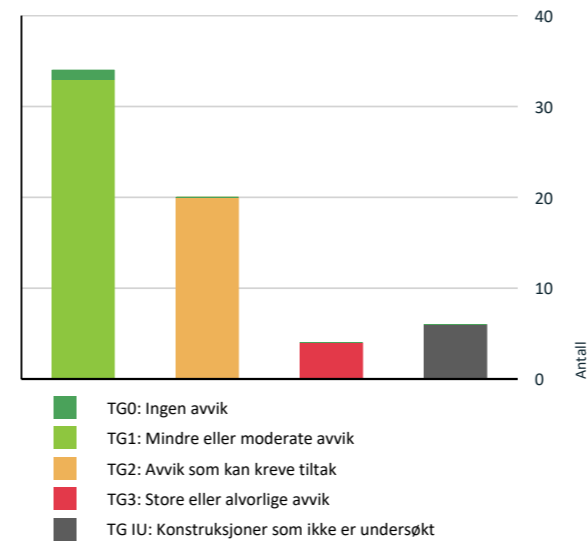
### Naust

- Det foreligger ikke tegninger  
Ingen tegninger mottatt.



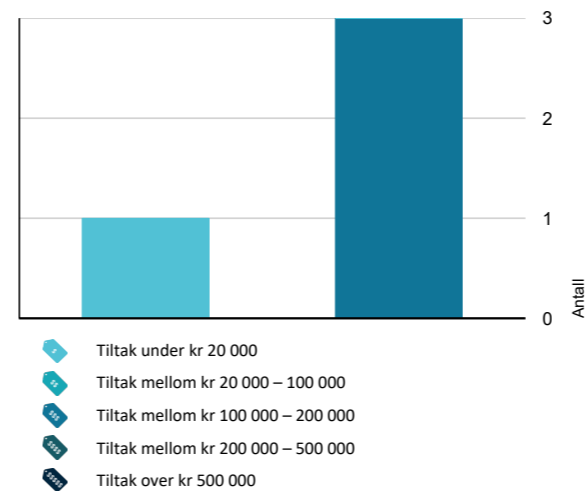
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring utført i undersøkelsesnivå 1.  
Omfanget er/kan være mer en hva som fremkommer på bilder.  
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Loft > Loft Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Loft Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft 2 > Hybel Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft 2 > Hybel Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Loft Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Loft Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Loft > Loft Badstu > Teknisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft 2 > Hybel Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Kjeller Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

- ❗ Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Innvendige trapper - kjeller [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Varmesentral - Garasje [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Varmesentral - kjeller [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - loft [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Loft > Loft Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Loft > Loft Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Loft > Loft Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ❗ Spesialrom > Loft > Loft Badstu > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Loft 2 > Hybel Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Loft 2 > Hybel Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1939

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Anvendelse

Bolig

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Huset fikk en total oppussing i 2005.
2022	Tilbygg	Tilbygg på garasjen.

### UTVENDIG

#### 1 TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Eier

#### 1 TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål.  
Fallforhold i renner er ikke vurdert.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Eier

#### 1 TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning (2005).

# Tilstandsrapport

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Geshims lufting nettingen er skadet å bør utbedres for å hindre insekter å fugler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avviket.

Lekkasjen som har vært i innertak med pipe er kun merket etter tidligere, iflg tidl eier er det reparert.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. noen vinduer et byttet i 2025 i stue.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdører i tre (noen dører fra 2022).

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong ut fra soverom utført i behandlet tre.

Terrasse ut fra kjøkkenet utført i behandlet tre og glassrekkverk.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp i betong belagt med skifer.

### Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normal normal vedlikehold må utføre.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av tepper, parkett og fliser. Veggene har malte plater og teggelsteinsvegg. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

# Tilstandsrapport

Noe bruksslitasje må forventes.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, åpen peis og peis med innsats.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Betong gulv og vegg mot oversiden av huset

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har tretrapp med teppe.

## TG 2 Innvendige trapper - kjeller

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

### Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.  
Gulv med tepper kjeller man at døren tar litt i teppene.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

### ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Dårlig fall på gulv lav oppkant ved dør og hovedsluk er har avgrensning til resten av badet. hjelpe sluk under inredningen er utilgjengelig. hjelpe sluk har stedvis motfall til.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

### ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



### ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

### ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

### ETASJE > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Bygget har påførende tømmervegger som gjør hulltaking umulig.

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### LOFT > LOFT VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

### LOFT > LOFT VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

### LOFT > LOFT VASKEROM

#### ! TG 3 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Motfall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



### LOFT > LOFT VASKEROM

#### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

## Tilstandsrapport



### LOFT > LOFT VASKEROM

#### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har utslagsavask og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

### LOFT > LOFT VASKEROM

#### ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

### LOFT > LOFT VASKEROM

#### ! TG III Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
- Bygget har påførende tømmervegger som gjør hulltaking umulig.

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### LOFT > LOFT BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

### LOFT > LOFT BAD

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## Tilstandsrapport

Årstall: 2005

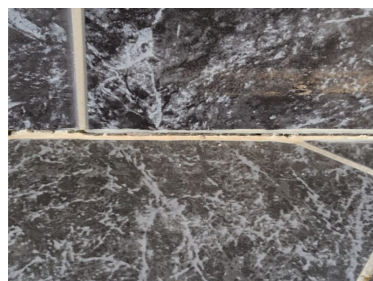
Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.



### LOFT > LOFT BAD

#### TG 3 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0mm.

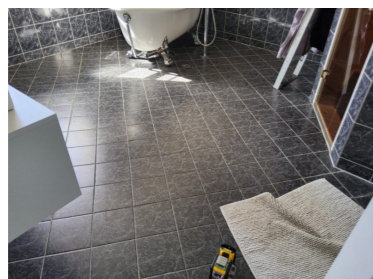
##### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

##### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



### LOFT > LOFT BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## Tilstandsrapport

Årstall: 2005

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



### LOFT > LOFT BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

### LOFT > LOFT BAD

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

### LOFT > LOFT BAD

#### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

##### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
- Bygget har påførende tømmervegger som gjør hulltaking umulig.

##### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### LOFT 2 > HYBEL BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## Tilstandsrapport

Årstall: 2005 Kilde: Eier

### LOFT 2 > HYBEL BAD

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har fliser.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er løs fuge i taket.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avviket.

### LOFT 2 > HYBEL BAD

#### ! TG 3 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Motfall mot sluk er målt til 5mm.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

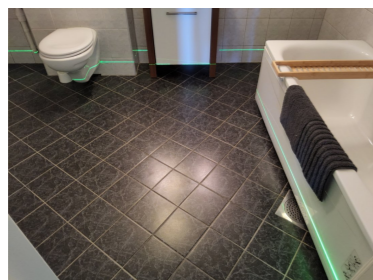
##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

##### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vann renner mot toalettet

### LOFT 2 > HYBEL BAD

#### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



### LOFT 2 > HYBEL BAD

#### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

### LOFT 2 > HYBEL BAD

#### ! TG 3 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### LOFT 2 > HYBEL BAD

#### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

##### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Bygget har påførende tømmervegger som gjør hulltaking umulig.

##### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### KJELLER > KJELLER BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## KJELLER > KJELLER BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## KJELLER > KJELLER BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm. Hovedflaten på gulvet er flatt, nedsent med flat til sluk, god oppkant ved dør. Antydning til motfall under toalettet. Noe fuger har slept litt rundt sluket.

## KJELLER > KJELLER BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



## KJELLER > KJELLER BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## KJELLER > KJELLER BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## KJELLER > KJELLER BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Bygget har påførende betongvegger som gjør hulltaking umulig.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Anbefaler montering av waterguard på vann tilførsel til kjøkken. Waterguard ble et krav i 2010 i nye og rehabilitert bygg.

Anbefaler montering av fastmontert komfyrvakt. Det ble krav i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

## SPESIALROM

## LOFT > LOFT BADSTU

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Badstue bygget i trepanel med belegg på gulvet, en radd med sitteplasser montert.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilering i vegger må lages.

## LOFT > LOFT BADSTU

### TG IU Teknisk anlegg

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er ikke monter ovn.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Ventilasjon - kjeller

#### Beskrivelse

Boligen har i deler av kjeller balansert ventilasjon.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

### TG 2 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i entre

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Varmesentral - Garasje

#### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i garasje.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Varmesentral - kjeller

#### Beskrivelse

Det er installert Bosch varmepumpe bergvarme.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter kombi (198/120).

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Varmtvannstank - loft

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### 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.

### TG 1 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Det er Montert vannbåren varme i boligens oppholdsrom.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

### Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden 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.*

#### Beskrivelse

Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap.  
Tavleskapet er utført med automatsikringer.



# Tilstandsrapport

Tilgjengelige kursfortegnelse foreligger.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2005**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**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 Anbefaler en utvidet elkontroll.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'



# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Dreneringen er fra 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### TG 2 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong-naturstein.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### TG 0 Terrenghold

#### Beskrivelse

Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt. Fundamenteringen fremstår som stabil.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtetnisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



## Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



## Bygninger på eiendommen

### Naust

**Anvendelse**

Naust

**Byggeår**

2003

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold.

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner og nedløp i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning (2005).

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

Utvendig trapp i betong belagt med skifer.

Innvendig gulv av parkett, gulv og tak har trepanel

Det er hems på deler av naustet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# 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

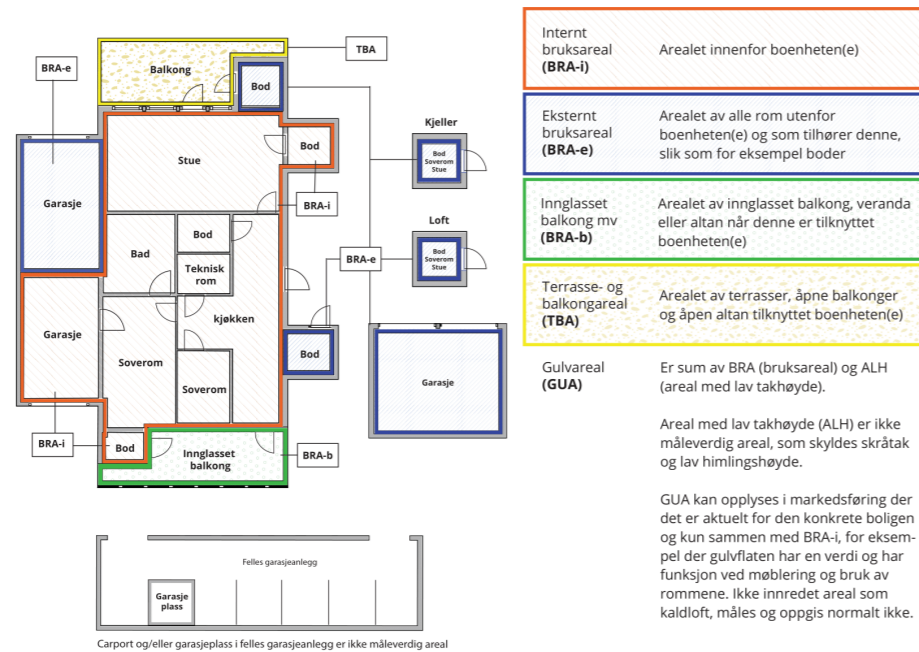
## Hva er måleverdig areal?

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

## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

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	230			230	14		230
Loft	85			85	9	3	88
Loft 2	54			54		2	56
Kjeller	58			58			58
<b>SUM</b>	<b>427</b>				<b>23</b>	<b>5</b>	<b>432</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>427</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad, kjøkken, stue, soverom / kontor, bod, garasje		
Loft	Gang, bod, loft vaskerom, bod 2, gang 2, gang 3, soverom, loft bad, loft badstu, soverom 2, soverom 3		
Loft 2	Stue, soverom, hybel bad		
Kjeller	Gang, teknisk rom, soverom, kjeller bad, bod, gang /bod, entré		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ingen tegninger mottatt.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Byttet ut noen vinduer til dører på kjøkkenet, byttet vinduer og rette opp etter vannskade i stue.

## Naust

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		21		21			21
Hems						8	8
<b>SUM</b>		<b>21</b>				<b>8</b>	<b>29</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>21</b>						

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ingen tegninger mottatt.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Yngve Ottervig Charles Gjerland	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	52	255		0	1226.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bergitte Ruuds vei 12

### Hjemmelshaver

Gjerland Charles, Gjerland Mimi

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.05.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

## Versjon

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten 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. 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 brukeren 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 fem 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og 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.

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 tilstandsrapport 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 yttertakk 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## 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 slitasjegrade: 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.

Oppdragsnr.: 21147-1668

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 32 av 34

• 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-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/JC3236>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Oppdragsnr.: 21147-1668

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 33 av 34

## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

## Egenerklæring

Bergitte Ruuds vei 12, 4810 EYDEHAVN

15 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bergitte Ruuds vei 12	Bergitte Ruuds vei 12	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

15.04.2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden kjøp

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

### Informasjon om selger

Selger

Gjerland, Charles

### 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  
2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
Jeg har selv bygget badet i kjeller, tilhørende soverom

## 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

### Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra terrasse over stue, utbedret av fagpersonell

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  
2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
Det er satt inn nye dører til terrasse, og bakside.

## 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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv omfanget

Se takst. Det er ikke mugglukt. Men det ble målt fukt i grunnmur.

8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

8.1.2 Årstall  
2021

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
Jeg gravde opp en oljetank som var nedgravd inntil vegg. Og ikke drenert. Det ble skuffet ut masse, og montert grunnmursplast

## 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  
2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Det ble installert ekstra uttak til sjo 32 amp. Og installert elbil lader.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
fosta elektro

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  
 2021
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
 Ved installasjon av bad i kjeller.

## Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?  
 Den er fjernet
- 15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort  
 Se tekst
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?



- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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
- Beskriv hva som mangler og hvorfor:  
 Det mangler ferdigattest etter restaurering ombygging 2004-5
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 24.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid
- 24.1.2 Årstall  
 2022
- 24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
 Innredet soverom og bad i kjeller
- 24.1.8 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 sjananse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**  
 Det vil bli skilt ut en liten del av eiendommen pga flytting av grense, dette er ca 50 m<sup>2</sup>

**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

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og n r, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**  
 Jeg har bygget på garasjen, den er byggesøkt og godkjent. Arbeidet er utført av eier. Også el innstallasjon.

**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 k per, 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

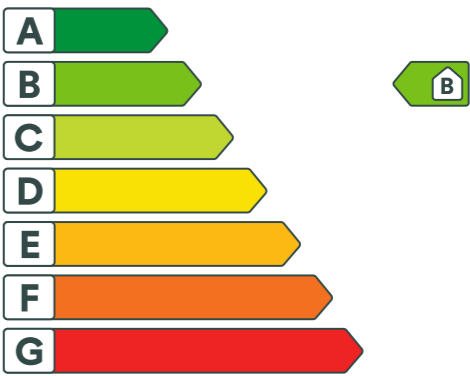
**Forsikringsnummer 72394875**



## Energiattest



Adresse <b>Bergitte Ruuds vei 12, 4810 EYDEHAVN</b>	
Dato for energimerking <b>07.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-292439</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>166917565</b>
Gårdsnummer <b>52</b>	Bruksnummer <b>255</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



**Energikarakteren**

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

**Boliginformasjon**

Byggeår <b>2005</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>435,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>270,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

**Energi**

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr.  r  
**100,84 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. �r <b>97,92 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. �r <b>26 439 kWh</b>
--	---

**For matrikkelenheter:**

Kommune: **4203 - ARENDAL** Utskriftsdato/klokkeslett: 08.05.2026 kl. 11:44  
 Gårdsnummer: **52** Produsert av: Lisbeth Gulbrandsen  
 Bruksnummer: **255**

08.05.2026 11:44

Side 1 av 10

**Matrikkelenheter**

Matrikkelenhetsstype: Grunneiendom  
 Bruksnavn: HAUGEN  
 Etableringsdato: 28.02.1939  
 Skyld: 0,02  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrønner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst

Beregna areal for 52 / 255

Areal Kommentar  
1 226,8 m2**Eierforhold**

Tinglyste eierforhold	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Rolle	Status	Føds.d./org.nr		
Hjemmelshaver	GJERLAND CHARLES	070668	BERGITTE RUUDS VEI 12 4810 EYDEHAVN	1 / 2
Hjemmelshaver	GJERLAND MIMI	130285	BERGITTE RUUDS VEI 12 4810 EYDEHAVN	1 / 2

**Eiere registrert hos Skatteetaten**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		070668	GJERLAND CHARLES		BERGITTE RUUDS VEI 12 4810 EYDEHAVN	
Eier registrert hos Skatteetaten		130285	GJERLAND MIMI		BERGITTE RUUDS VEI 12 4810 EYDEHAVN	

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6484370	491921		1 226,8 m2	

**Forretninger der matrikkelenheter er involvert**

08.05.2026 11:44

Side 2 av 10

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 52/255		
		Omnummerert fra:	0906 - 52/255		
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992	Omnummerert til:	0906 - 52/255		smatmynd
Omnummerering		Omnummerert fra:	0918 - 52/255		
	Var 918 - 52/255/0/0				
	28.02.1939				

Skylddeling

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0918 - 52/1	0
Mottaker	0918 - 52/255	0

Adresser	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Adressetype	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst	
Vegadresse	Bergitte Ruuds vei	13415	12	Grunnkrets: 1302 Nes Stemmekrets: 1 Saltrød Kirkesokn: 05070404 Moland Postnr.område: 4810 EYDEHAVN Tettsted: 3511 Arendal	Nei
		EUREF89 UTM Sone 32	6484358	491917	

08.05.2026 11:44

Side 3 av 10

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

<b>Bygningsnr:</b> 21 612 553	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
<b>Løpnr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse: 10.10.2000
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	20	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6484378 Øst: 491916	Bruksareal totalt:	20	Avløp:	Nei	Tatt i bruk: 10.10.2003
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:		Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Naust båtthus sjøbu	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk					
Energikilder:					
Oppvarming:					

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt			
H01	0	0	20	20	0	0	0			
<b>Bruksenheter</b>										
Adresse										
13415 Bergitte Ruuds vei 12										
<b>Kontaktpersoner</b>										
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Tiltakshaver					Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	52/255

<b>Bygningsnr:</b> 166 917 565	Bebygd areal:	26	Ant. boliger:	1	Datoer
<b>Løpnr:</b>	Bruksareal bolig:	407	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
Nord: 6484358 Øst: 491917	Bruksareal totalt:	407	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	26	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	26			
Bygningsstatus: Tatt i bruk					
Energikilder:					
Elektrisitet					
Biobrensel					
Varmepumpe					
Elektrisk					
Annen oppvarming					

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	127	0	127	0	0	0
H01	1	228	0	228	26	0	26

08.05.2026 11:44

Side 4 av 10

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Matrikkelenhet
K01	0	52	0	52	0	0	0	52/255
<b>Bruksenheter</b>								
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Matrikkelenhet
13415 Bergitte Ruuds vei 12		H0101		Bolig		407		52/255
<b>Bygningsnr:</b> 166 917 565								
<b>Løpenr:</b> 1								
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Ant. boliger:		Ant. etasjer:		10.10.2000
Nord: 6484358		Øst: 491917		0		2		01.04.2002
Bygningsendringskode: Tilbygg		Bruksareal bolig:		Bruksareal annet:		Vannforsyning:		01.08.2008
Bygningstype: Enebolig		Bruksareal totalt:		Bruttoareal bolig:		Har heis:		Nei
Næringsgruppe: Bolig		Bruttoareal annet:		Bruttoareal totalt:		0		Ferdigattest:
Bygningsstatus: Tatt i bruk		0		0		0		
Energikilder:		0		0		0		
Oppvarming:		0		0		0		

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Matrikkelenhet
H02	0	72	0	72	0	0	0	52/255
H01	0	143	0	143	0	0	0	
<b>Bruksenheter</b>								
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Matrikkelenhet
13415 Bergitte Ruuds vei 12		Unummerert bruksenhet		0		0		52/255

<b>Kontaktpersoner</b>	
Rolle	Føds.dato/org.nr Navn
Tiltakshaver	ANDERSEN RUINE

08.05.2026 11:44

Side 5 av 10

<b>Bygningsnr:</b>	166 917 565	Bebygd areal:	26	Ant. boliger:	0	Datoer
<b>Løpenr:</b>	2	Bruksareal bolig:	24	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6484356	Øst: 491933	Bruksareal totalt:	24	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode: Tilbygg		Bruttoareal bolig:	26	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig		Bruttoareal totalt:	26			
Bygningsstatus: Tatt i bruk						
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Matrikkelenhet
H01	0	24	0	24	26	0	26	52/255
<b>Bruksenheter</b>								
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Matrikkelenhet
13415 Bergitte Ruuds vei 12		H0101		Bolig		24		52/255

<b>Kontaktpersoner</b>	
Rolle	Føds.dato/org.nr Navn
Tiltakshaver	070668 GJERLAND CHARLES
	Bruksenhet Adresse
	BERGITTE RUUDS VEI 12
	4810 EYDEHAVN

**Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten**

<b>Bygningsnr:</b>	21 613 037	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	5	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6484374	Øst: 491914	Bruksareal totalt:	5	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått						11.12.2013
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Matrikkelenhet
H01	0	0	5	5	0	0	0	52/255
<b>Bruksenheter</b>								
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet		0		0		52/255

08.05.2026 11:44

Side 6 av 10

## Kontaktpersoner

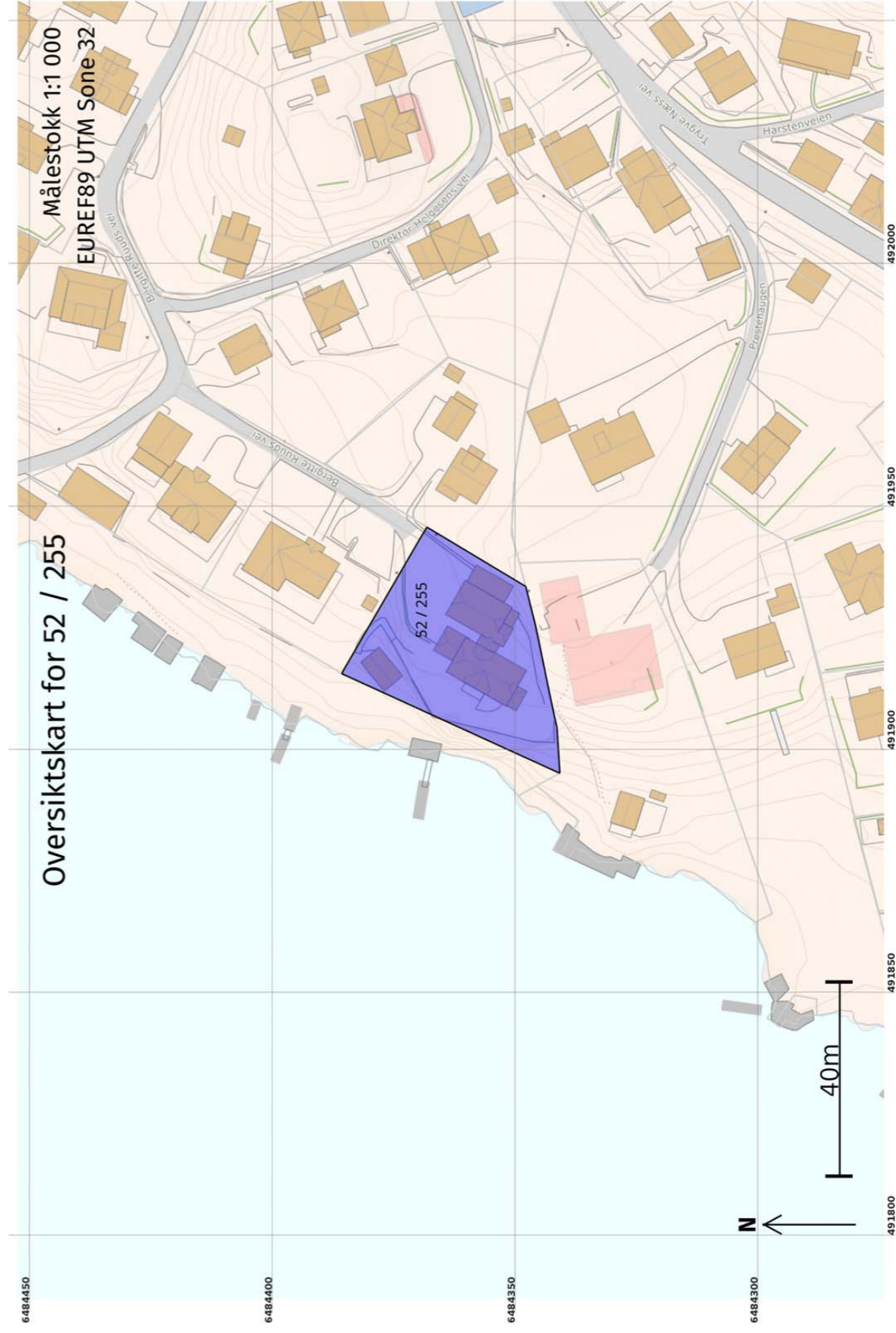
Rolle Føds.dato/org.nr Navn

Tiltakshaver ANDERSEN RUNE

Bruksenhet Adresse

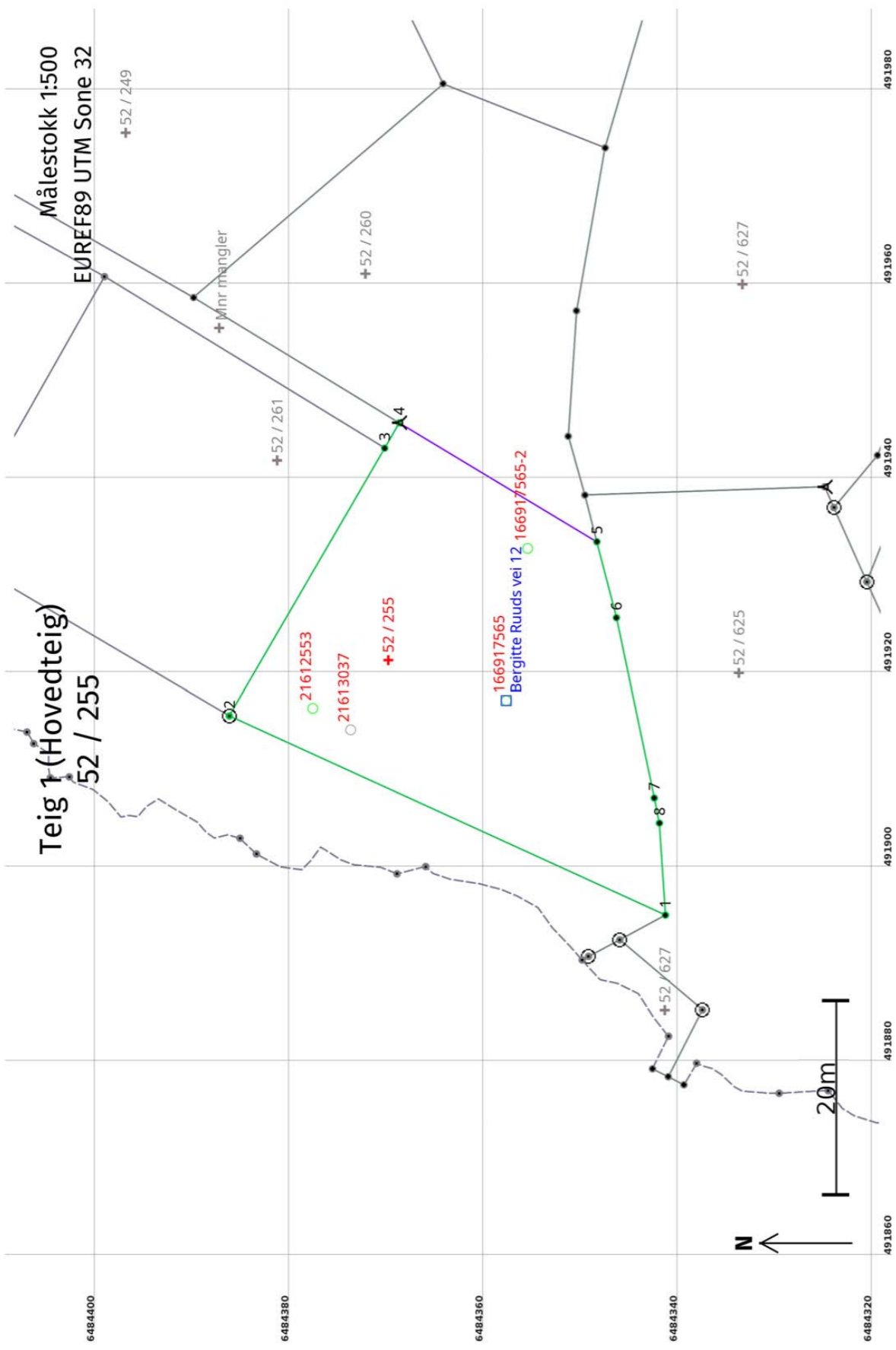
08.05.2026 11:44

Side 7 av 10



08.05.2026 11:44

Side 8 av 10



08.05.2026 11:44

Side 9 av 10

### Areal og koordinater

Arealmerknad: Areal 1 226,8  
 Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6484370 Øst: 491921

### Grensepunkt / Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6484341,63	491894,93	Gjerdestolpe	10 Terrengmått	14	
2	6484386,49	491915,41	49,31 Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmått	14	
3	6484370,51	491942,93	31,82 Umerket	10 Terrengmått	14	
4	6484369,01	491945,53	3,00 Jordfast stein Bolt	10 Terrengmått	14	
5	6484348,69	491933,30	23,72 Umerket	10 Terrengmått	36	
6	6484346,67	491925,49	8,07 Gjerdestolpe	10 Terrengmått	14	
7	6484342,78	491906,97	18,92 Gjerdestolpe	10 Terrengmått	14	
8	6484342,25	491904,39	2,63 Gjerdestolpe	10 Terrengmått	14	
			9,48			

08.05.2026 11:44

Side 10 av 10



**ARENDALE KOMMUNE**  
**AREALPLANSTATUS**

Gnr.:	52	Bnr.:	255	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Bergitte Ruuds vei 12, 4810 Eydehavn					Dato:	06.05.2026 lgu

**Kommuneplan:**  
**Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033**

<b>Formål:</b>
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse.
Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

**Reguleringsplan:**

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2721r2	Eydehavn <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	03.01.1983

<b>Formål:</b>
Boligbebyggelse Felles avkjørsel
Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

<b>Planer under arbeid:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> NEI	<input type="checkbox"/> JA
-----------------------------	---	-----------------------------

<b>Merknader:</b>

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**

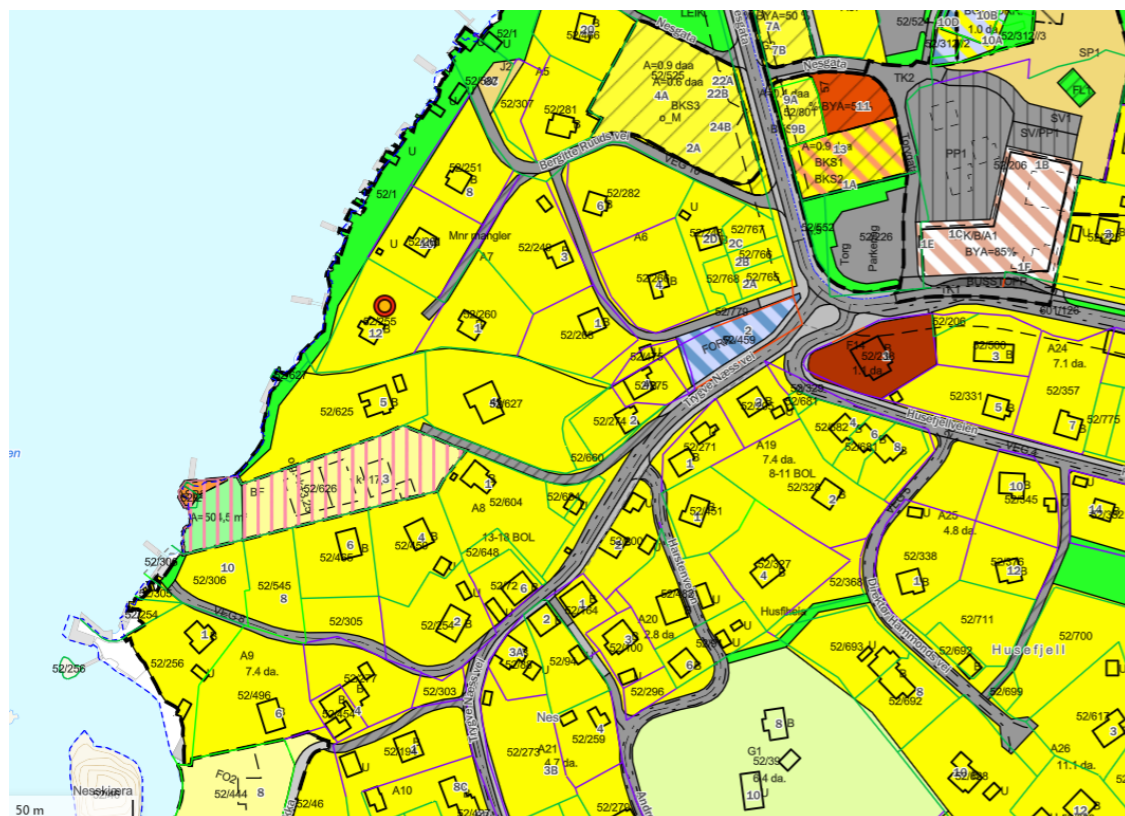


**Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan** (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av  
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA



Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



MOLAND KOMMUNE  
REGULERINGSPLAN FOR EYDEHAMN

Planident: 2721r2

Vedtatt 03.01.1983  
Sist endret 20.03.2024

Endring, 19.06.2003, sak 03/0256. Se planident 2721r2e1

Endring, vedtatt i Kommuneplanutvalget 20.03.2019, PS 19/28  
Kort beskrivelse: Endring for arbeiderboligene i Nesgata

Endring, administrativt vedtak: 20.03.2024, saksnr. PLAN-24/00235 og 24/2097  
Kort beskrivelse: Eiendommene gnr./bnr. 52/444, 52/473, 52/543 og 52/530 har fått bestemmelser om bl.a. utnyttelse, høyde, takform, terrengendringer og siktklinjer.

Avvist endringsforslag, vedtatt i kommuneplanutvalget 19.06.2024, PS 24/63  
Kort beskrivelse: Endring av en tomt, for ny bolig/boligtomt i 100-metersbeltet langs sjø.

1.  
Det regulerte området er vist på kart i mål 1:1000 med reguleringsgrense.

2 Boligområda, A1-A67.

a.  
Områda skal nyttast til boligar med tilhøyrande uthus (reidskapsbuer, garasjer og lignande).  
Boligane kan vere samanbygde, samankjeda eller frittliggande.

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

Ved utbygging med familieboligar vert det stilt fylgjande krav til talet innafor kvart enkelt område:

Område	Areal da	Nedre grense	Øvre grense
A1	3.5	2	3
A2	7.2	6	9
A3	2.4	3	3
A4	3.9	6	6
A5	2.5	2	2
A6	4.3	3	6
A7	7.1	6	10
A8	15.1	13	18
A9	7.4	6	9
A10	5.0	5	7
A11	1.1	1	2
A12	3.6	2	4
A13	5.7	6	9
A14	2.9	3	4
A15	3.0 15.5	2	4
A16	8.4	18	21
A17	1.8	11	13
A18	7.4	3	3
A19	2.8	8	11
A20	4.7	5	5
A21	4.4	5	8
A22	6.1	5	6
A23	7.1	6	9
A24	4.8	7	11
A25	11.1	4	7
A26	1.6	9	12
A27	8.2	2	3
A28	5.4 16.1	6	8
A29	2.1	5	6
A30		11	16
A31		2	3
Område	Areal da	Nedre grense	Øvre grense

A34	1.4	1	2
A35	1.0	1	2
A36	8.7	8	10
A37	1.0	1	1
A38	6.9	5	8
A39	1.3	1	1
A40	4.8	3	6
A41	1.9	1	3
A42	1.9	2	3
A43	5.7	4	6
A44	6.5	6	8
A45	9.3	7	9
A46	6.8	4	7
A47	9.1	5	7
A48	7.7	7	9
A49	2.3	2	3
A50	8.0	6	9
A51	1.5	1	2
A52	3.9	5	6
A53	2.1	2	3
A54	4.8	3	6
A55	12.9	9	11
A56	7.1	4	7
A57	6.0	4	7
A58	4.0	3	5
A59	3.4	3	3
A60	2.1	1	1
A61	1.4	2	2
A62	1.6	1	1
A63	1.3	1	1
A64	1.9	1	2
A65	1.0	1	1
A66	2.6	2	2
A67	2.5	2	3

b.

Før det blir gitt byggetillatelse eller delingstillatelse innafor eit område kan bygningsrådet kreve framlagt ein plan for heile området eller ein del av det, som viser tomtedeling, byggegrenser, avkjørslar frå offentleg veg, evt. internt vegnett, areal for leik, areal for evt. felles parkering og lignende.

Bygningsrådet kan dessuten forlange at det vert framlagt ein detaljert bebyggelsesplan for heile området eller ein del av det, som i tillegg viser plassering av alle bolighus, garasjer, uthus og lignende, og høgder på bygningar og terreng.

c.

Parkering kan skje i fellesanlegg eller på eiga tomt.

Der parkeringa vert ordna i fellesanlegg skal det setjast av plass til ein garasje og 0.25 åpne oppstillingsplassar for kvar bolig.

Der parkeringa vert ordna på eiga tomt skal det setjast av plass til ein garasje og ein åpen oppstillingsplass for kvar bolig.

d.

Boligar kan byggast i inntil 1 ½ etasje. Der terrenget etter bygningsrådet sitt skjønn høver til det kan sokkeletasjen innredast til boligrom. Bygningsrådet kan fastsetje gesims- og sokkelhøgde.

Bygningsrådet kan tillate hus i to etasjar hvis huset er plassert slik at det ikkje virkar skjemma sett i samanheng med terrenget og resten av bebyggelsen, og hvis sol- og utsiktsforholda til naboane ikkje blir vesentleg forringa.

e.

For eiendommene gnr./bnr. 52/444, 52/473, 52/543 og 52/530 gjelder i tillegg: Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse skal avstand fra fasadeliv til kant vei være minimum 2 meter.

Maks tillatt mønehøyde er oppgitt i kotehøyder på plankartet.

Tak skal være saltaksformet.

Det tillates inntil 28 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Dette gjelder ikke for gnr./bnr. 52/543, der byggegrensen fungerer som byggelinje.

Det tillates ikke terrenginngrep utover det som er nødvendig for å etablere tillatt bebyggelse på eiendommen.

Siktlinjer mellom vei og sjø skal ivaretas. Innbyrdes avstand mellom byggverk på samme eiendom skal være minimum 2 meter.

# Bestemmelsesområder 1 til 4:

Eksisterende bryggeanlegg kan vesentlig repareres og gjenoppbygges innenfor bestemmelsesområdet.

3 Område for forretning og kontor, B1-B3.

a.

Områda skal nyttast til forretningar eller kontor. Det kan plasserast boligar i 2. etasje.

b.

Før bygningsrådet behandlar søknad om byggetillatelse skal det leggjast fram ein detaljert bebyggelsesplan som viser plassering av bygningar, terrengbehandling og alle høgder.

c.

Det kan oppførast bygningar i to etasjar. Utnyttingsgraden skal ikkje overstige:

Område	Areal	Maks. U-grad
81	1.8	0.4
82	0.8	1.2
83	0.6	0.6

d.

Etter bygningsrådet sitt skjønn kan ein påby at den einskilde verksemda opparbeider tilstrekkeleg parkeringsareal innafor området, dersom behovet ikkje vert dekkja på annan måte, for eksempel ved offentleg parkering. Som hovudregel skal det vere ein parkeringsplass for kvar 50 m2 forretnings- eller kontorareal.

4. Område for boligar og/eller forretning, kontor, C1-C4.

a.

Områda kan nyttast til boligar og/eller forretning, kontor.

b.

Før bygningsrådet behandlar søknad om byggetillatelse skal det leggjast fram ein detaljert bebyggelsesplan som viser plassering av bygningar, terrengbehandling og alle høgder.

c.

Det kan oppførast bygningar i to etasjar. Utnyttingsgraden skal ikkje overstige

Område	Areal	Maks. U-grad
C1	1.3	0.3
C2	0.6	0.5
C3	1.6	0.5
C4	1.0	0.5

d.

Etter bygningsrådet sitt skjønn kan ein påby at den einskilde verksemda opparbeider tilstrekkeleg parkeringsareal innafor området, dersom behovet ikkje vert dekkja på annan måte, for eksempel ved offentleg parkering. Som hovudregel skal det vere ein parkeringsplass for kvar 50 m2 forretnings- eller kontorareal.

For boligar skal det settast av plass for ein garasje og 0.25 åpne oppstillingsplassar for kvar bolig.

5. Område for offentlege bygg, D1-D5.

a.

Områda skal nyttast til offentlege bygg. D4 skal nyttast til barnehage.

b.  
Før søknad om byggetillatelse vert behandla skal det leggst fram ein detaljert bebyggelsesplan som viser plassering av elle bygningar, parkeringsplassar, terrengbehandling og alle høgder.

c.  
Det kan oppførast bygningar i to etasjar. Utnyttingsgraden skal ikkje overstige

Område	Areal	Maks. U-grad
D1	5.1	0.5
D2	2.1	0.7
D4	3.8	0.2

6. Område for almennyttige formål, F1-F4.

a.  
Områda kan nyttast til almennyttige formål, F1 til samfunnshus/kino, F2, F3 og F4 til forsamlingshus.

b.  
Før søknad om byggetillatelse vert behandla skal det leggst fram ein detaljert bebyggelsesplan som viser plassering av alle bygningar, parkering, terrengbehandling og alle høgder. Bygningsrådet kan etter eige skjønn fastsette krav til parkering i kvart tilfelle.

c.  
Det kan byggast i to etasjer. Utnyttingsgraden for dei enkelte områda skal ikkje overstige

Område	Areal	Maks. U-grad
F1	1.4	0.5
F2	0.5	0.3
F3	0.4	0.4
F4	1.1	0.3

7. Område for jordbruk, G1-G7.

Innafor områda kan det berre oppførast bygningar som har naturleg forbindelse med jordbruksverksemda, så som uthus, veksthus og lignande. Bygningsrådet kan forby verksemdar som verkar sjenerande for boligane omkring.

8. Friområde, H1-H27.

I friområda kan det berre oppførast byggverk som har naturleg forbindelse med bruken av områda, for eksempel leskur. Innafor områda H1, H3, H6 og H7 kan det oppførast småbåtbygg og båthus. Før det blir gitt byggetillatelse kan bygningsrådet kreve utarbeidd ein detaljert plan for heile området eller ein del av det, som viser tilkomst, evt. parkering, bygningar, brygger, flytebrygger, terrengbehandling og alle høgder.

## 9. H\_570- hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570\_K1- K6

### 9.1 Generelle bestemmelser

Formålet er å bevare og videreføre området særpregede miljø og den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen.  
Eksisterende bygningar og bygde tiltak innanfor området tillates ikkje revet eller fjernet.

#### Utbedring og reparasjon

Ved reparasjon og annen istandsetting må så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Bygningenes karakter m.h.t. former, materialer, målestokk, proporsjoner, vindusinndeling, detaljer og annet, skal bevaras eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale.

#### Tak

Tak skal tekkes med flate, uglasserte, sementtakstein, eller som opprinnelig, dersom det kan dokumenteres at det har vært annet enn flate sementtakstein.

#### Yttervegger

Der øverste del av fasaden er upussede murstein, skal dette feltet ikke pusses over. Puss av nedre del beholdes, og kan evt. males. (tradisjonelle farger, f. eks: okergul, mosegrønn eller låverød). Hvit, eller svært lyse toner tillates ikke.

#### Vinduer og dører

Vinduer som må skiftes ut skal være kopier av opprinnelige og utføres av tre med utadslående rammer med sidehengsling og fast midtpost. Vinduene skal være enkle, koples eller ha innvendige varerammer. Alle typer vinduer skal utføres i synlig tre med kittfals i ytre ramme. Vinduslemmer skal bevaras.

Det tillates tradisjonelle farger. (som f.eks. okergul, mosegrønn, låverød, dype blåtoner) Innadslående inngangsdører tillates ikke byttet ut med utadslående.

#### Terreng/ uteområdet

Terrengformasjoner, terrenganlegg, stier, murer, trapper og gjerder m.m. skal bevaras eller tilbakeføres til opprinnelig utførelse. Nye slike anlegg skal utformes tradisjonelt med tradisjonelle materialer. Gjerder skal være tradisjonelle stakitt. Sprengning av knatter tillates ikke.

#### Nybygg

Nye sekundærbygninger kan innpasses innanfor utnyttelsesgraden som er satt på plankartet. Nye uthus og garasjer må være frittliggende, og skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbebyggelsen.

Det skal benyttes tradisjonelle materialer, murstein, med og uten puss, stein, tre samt tradisjonelt formspråk og dimensjoner.

#### Parkeringsplasser

Det er ikke tillatt å etablere mer enn 1,5 bilparkeringsplass pr. boenhet.

### 9.2 Særleg om de enkelte hensynssonene:

#### H570\_K1, K2, K3, K4 A og K6:

Bygningenes karakteristiske, enkle hovedform skal tas hensyn til og bevaras. Tilbygg tillates ikke. Inngrep i takflaten i form av opplett, kvister og arker eller innsetting av takvinduer kan ikke foretas. Verandaer, balkonger, og terrasser er ikke tillatt.

H570 K4 A, o M:

Bygningen skal bevares som den er. Fasadene tillates ikke malt. Det upussede feltet øverst tillates ikke pusset eller malt. Området kan ikke utnyttes ytterligere.

H570 K4 B, o B/T:

Området skal benyttes til offentlig tjenesteyting. Bygningen, eller deler av den kan omdisponeres til boligformål.

H570 K5: Bygningenes karakteristiske, enkle hovedform skal tas hensyn til og bevares. Oppgradering av kvister og arker er tillatt. Inngangspartier tillates oppgradert. Bygningene kan bygges til, men den karakteristiske formen må tas hensyn til.

10. Fellesbestemmelsar.

a.

Ved behandling av byggemeldingar skal bygningsrådet sjå til at bygningane får ei god form og eit godt materialvalg.

b.

Ved utbygging må det visast stor varsemnd slik at eksisterande vegetasjon kan bevarast så langt råd er.

c.

Avkjørslar til offentleg veg skal vere oversiktlege og så trafikksikre som råd er.

d.

Der det er særlege grunnar som talar for det kan det gjerast unntak frå desse reguleringsbestemmelsane når det kan skje utan å bryte med bygningslovgjevinga og bygningsvedtektene for kommunen.

e.

Etter at planen og reguleringsbestemmelsane er stadfesta er det ikkje høve til å opprette private bestemmelsar som er i strid med reguleringsbestemmelsane.

Arendal, 15.3.1977

AH



Arendal kommune

Postboks 123  
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 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.:	52	Bnr.:	255	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Bergitte Ruuds vei 12, 4810 Eydehavn					Dato:	08.05.2026, lgu
Beregnet areal:	1226,8 m <sup>2</sup>						
Bygningstype:	Enebolig/tilbygg og garasje						
Tatt i bruk:	Tilbygg: 17.02.2021, garasje 01.08.2008						
	Ja	x	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg			
	Ja	x	Nei	Ferdigmelding VA			

#### Denne megleroppgaven inneholder følgende:

<input checked="" type="checkbox"/>	Situasjonskart
<input checked="" type="checkbox"/>	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstatus-kart
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunale eiendomsgebyrer
<input checked="" type="checkbox"/>	Bygningstegninger
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelrapport

#### Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
- reguleringsbestemmelser

### 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 avløpsnettet, må det forventes tilsyn av anlegget ved eiendommen og potensiell kostnad for utbedring av avløpsanlegget.

Bygninger med slamavskiller som er tilknyttet offentlig avløp kan få pålegg om utkopling av slamavskilleren.

Dersom ledningsnettet krysser privat grunn kan det foreligge spesiell avtale om dette. Avtalen kan enten være tinglyst eller den kan foreligge i kommunens arkiv.

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

**Pålegg Vann/Avløp gitt** Ja  Nei

### Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2026 kr 42 787,00

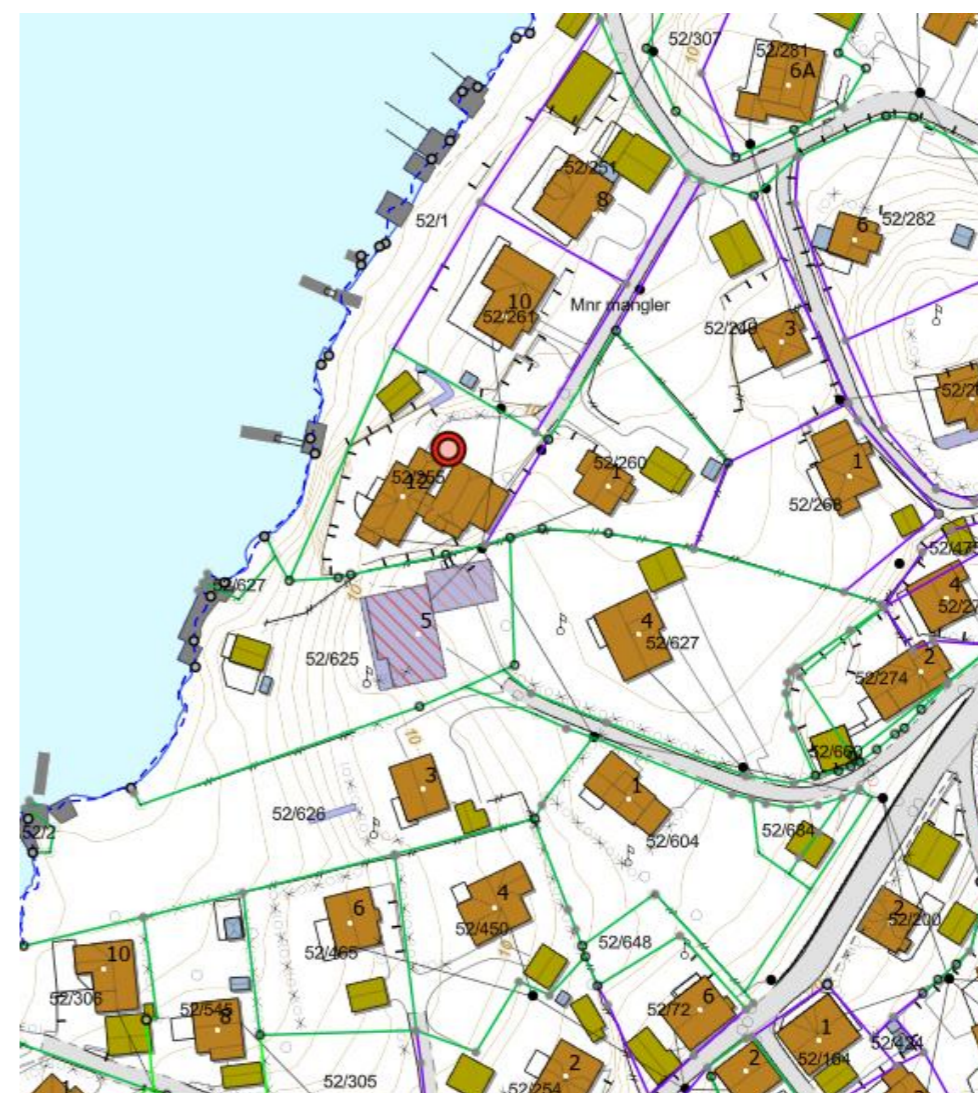
Herav eiendomsskatt pr år kr 12 667,00

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år. Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

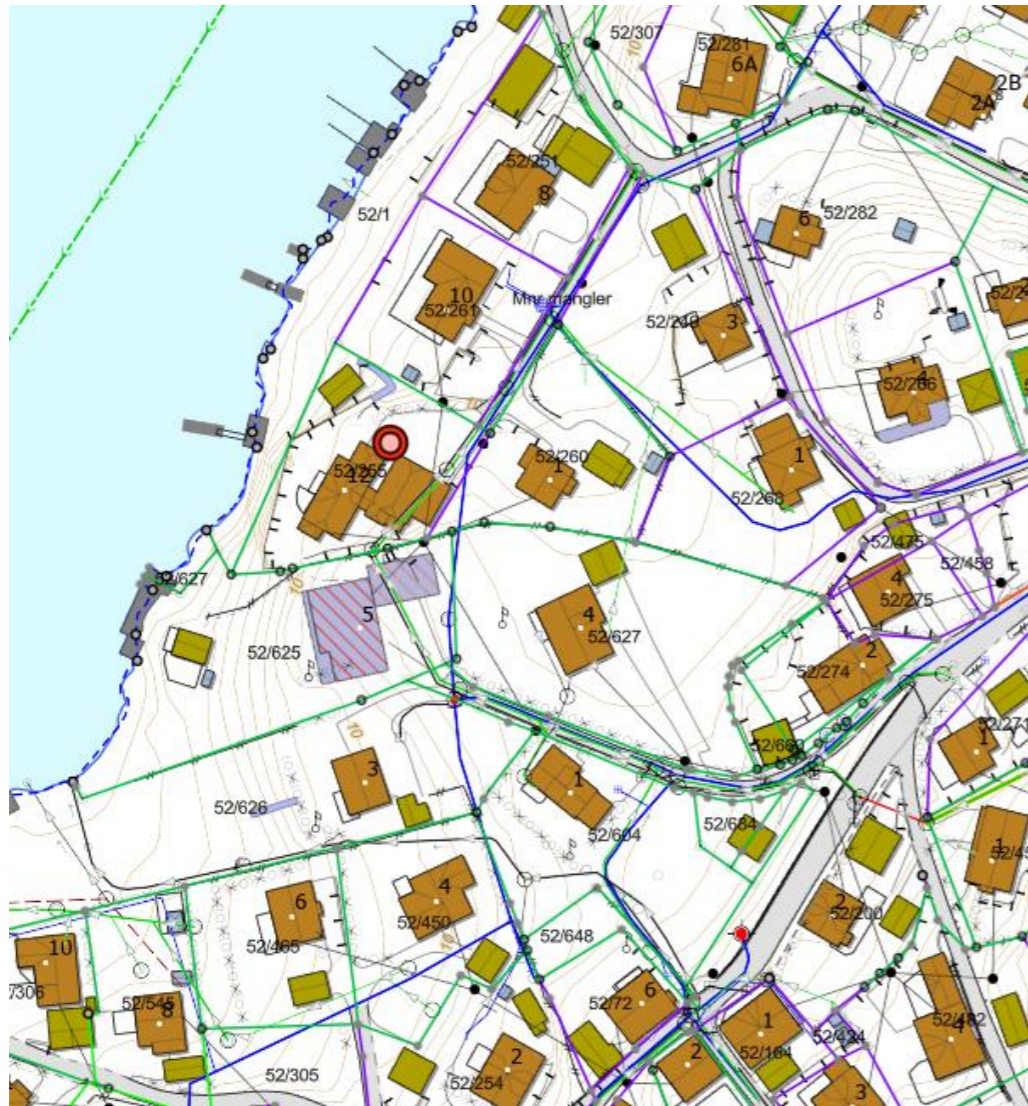
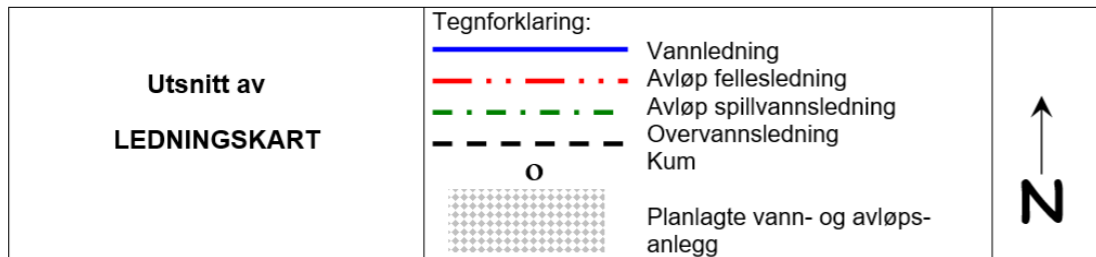
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 853,- pr år.

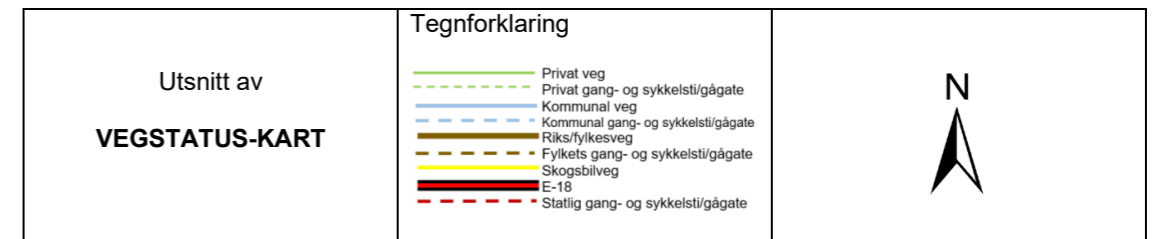
Utsnitt av <b>GRUNNKART</b>	Tegnforklaring	N
	 Nøyaktig	
	 Middels nøyaktig	
	 Mindre nøyaktig	
	 Mindre - lite nøyaktig	
	 Unøyaktig	



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



# Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 05.05.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	52	Bruksnr.	255	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bergitte Ruuds vei 12, 4810 EYDEHAVN								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	4 817,84 kr
<b>Sum</b>	<b>4 817,84 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	766,15 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	25.54	1/1	0 %	3 575,25 kr	1 787,63 kr
<b>Sum</b>						<b>5 107,56 kr</b>	<b>2 553,78 kr</b>

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

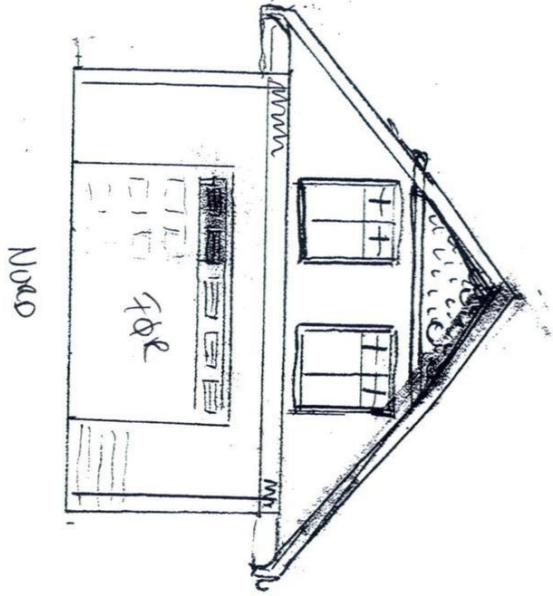
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:

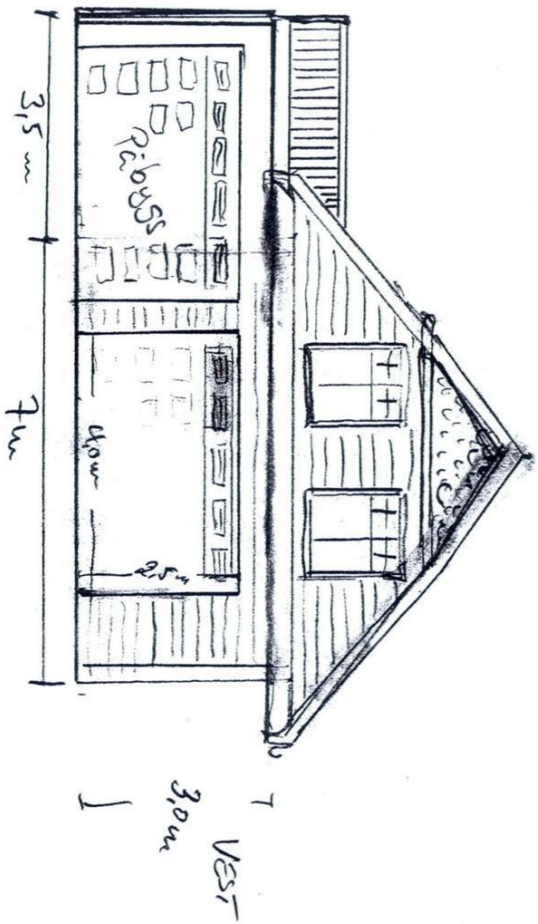
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



4

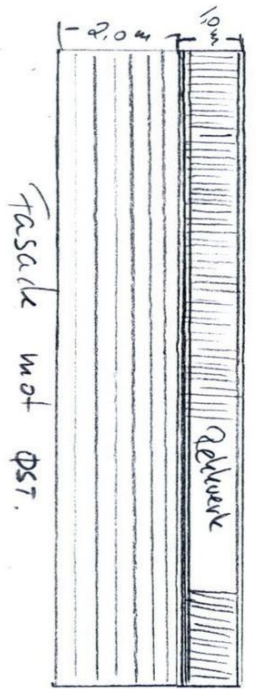
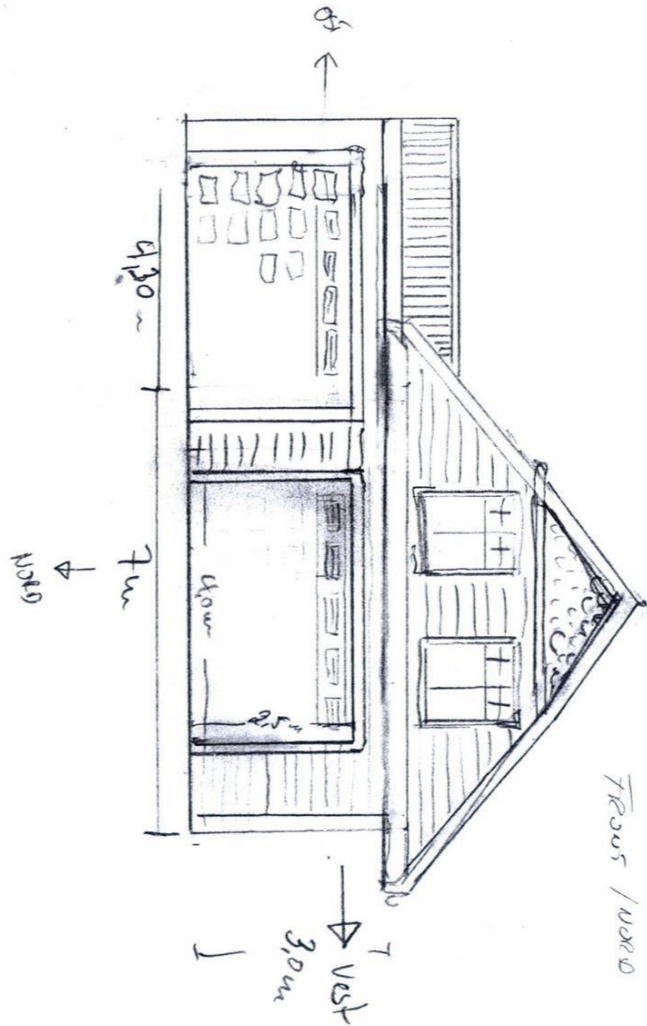
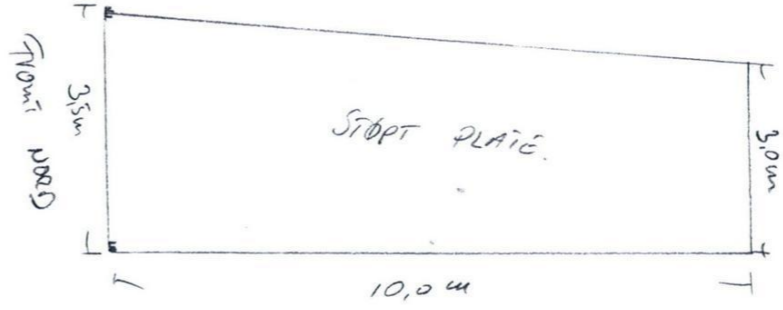


FDR

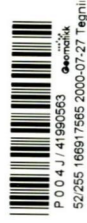
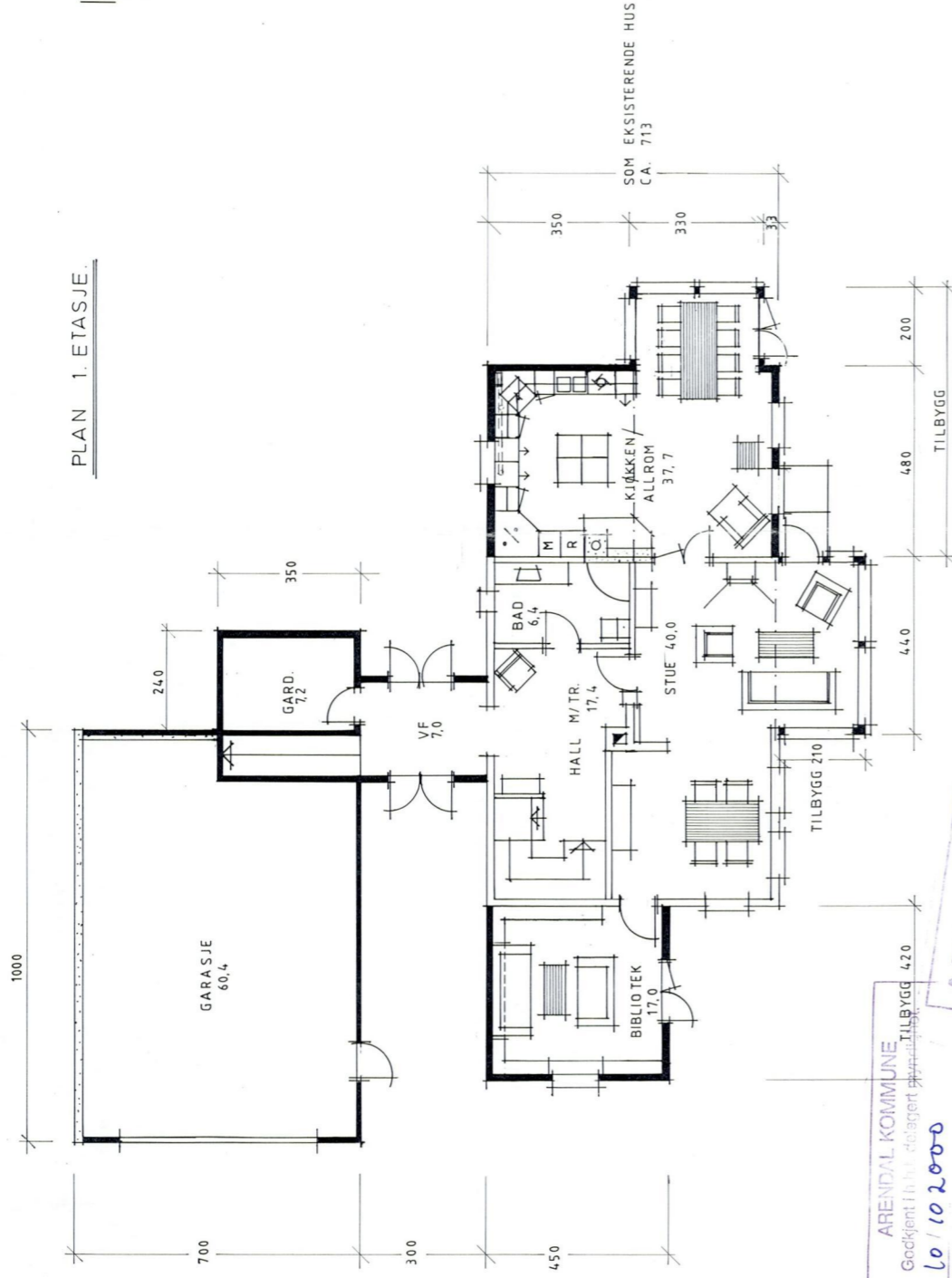


NYT

5



PLAN 1. ETASJE.



ARENDALE KOMMUNE  
Godkjent i h.h.t. etlagert planarbeid  
10/10 2000

27 JULI 2000  
Jnr. 026312/00

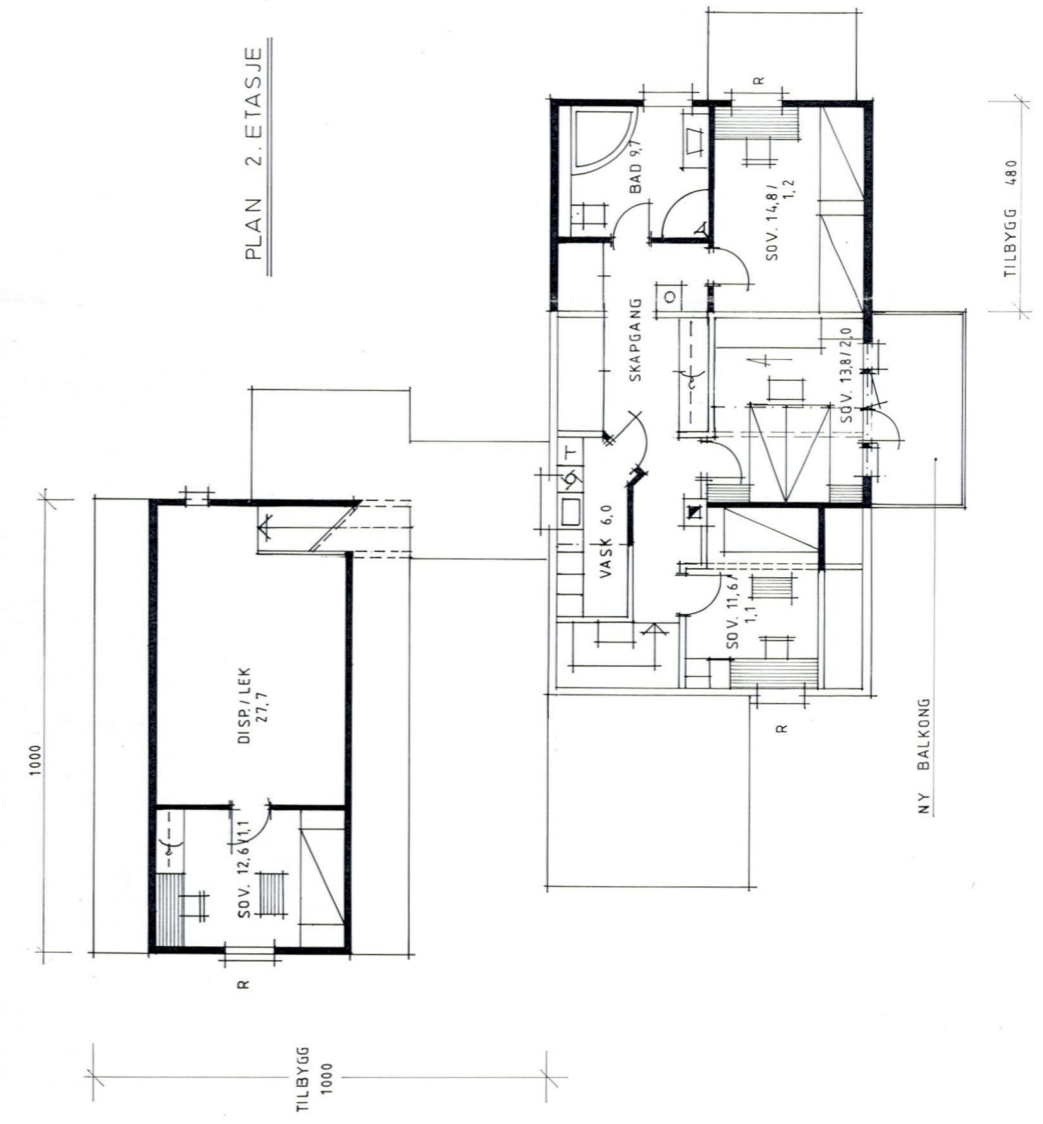
ARKIVSEMPLAR

- BYA EKISTERENDE BOLIG 65,5 m<sup>2</sup>
- BYA TILBYGG/GARASJE 146,0 m<sup>2</sup>
- BRA EKS. BOLIG 113,2 m<sup>2</sup>
- BRA TILBYGG 150,6 m<sup>2</sup>

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.  
TILTAKSH.: HEIDI OG RUNE ANDERSEN  
TILTAK : GNR. 52 BNR. 255  
BIRGITTE RUUDSV. 12  
ARENDALE

M	TEGN. 05.07.00 B DAHL
1:100	
VEDLEGG D1	

PLAN 2. ETASJE

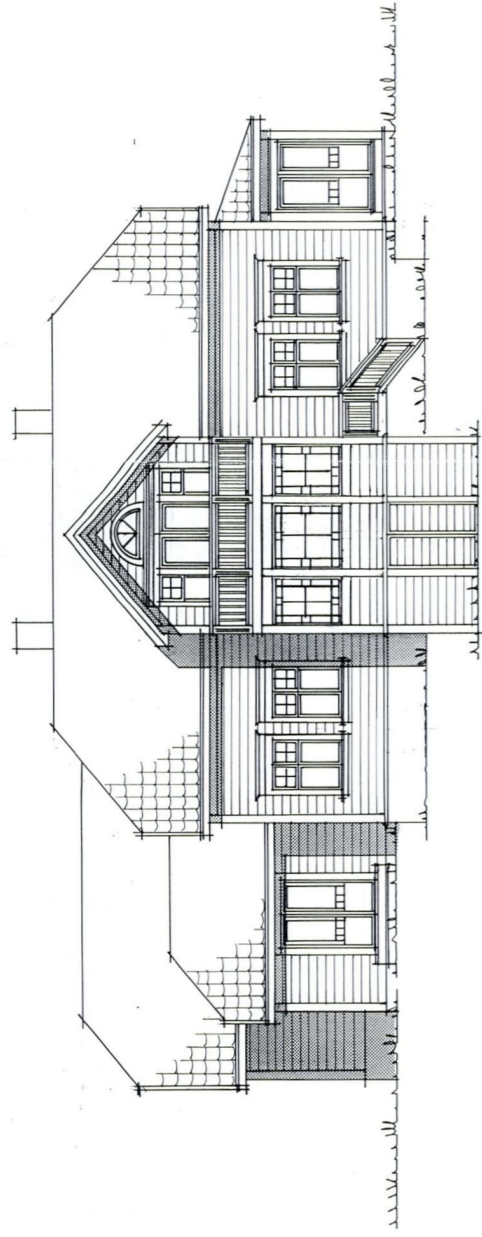


ARENDALE KOMMUNE  
Godkjent i h.h.t. etlagert myndighet.  
10/10 2000 sak nr. /

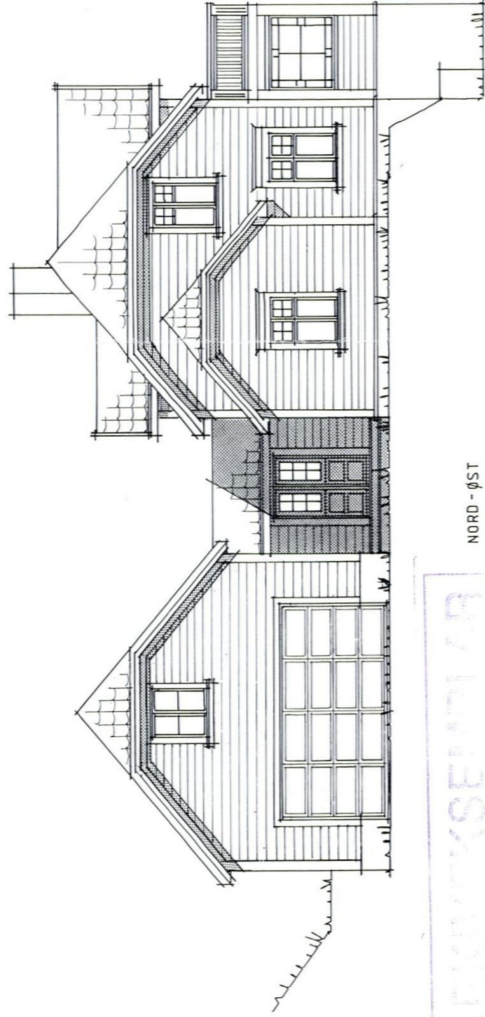
27 JULI 2000  
Jnr. 026312/00

TILTAKSH.: HEIDI OG RUNE ANDERSEN  
TILTAK : GNR. 52 BNR. 255  
BIRGITTE RUUDSV. 12  
ARENDALE

M	TEGN. 05.07.00 B. DAHL
1:100	
VEDLEGG D2	



FASADE MOT NORD - VEST



NORD - ØST

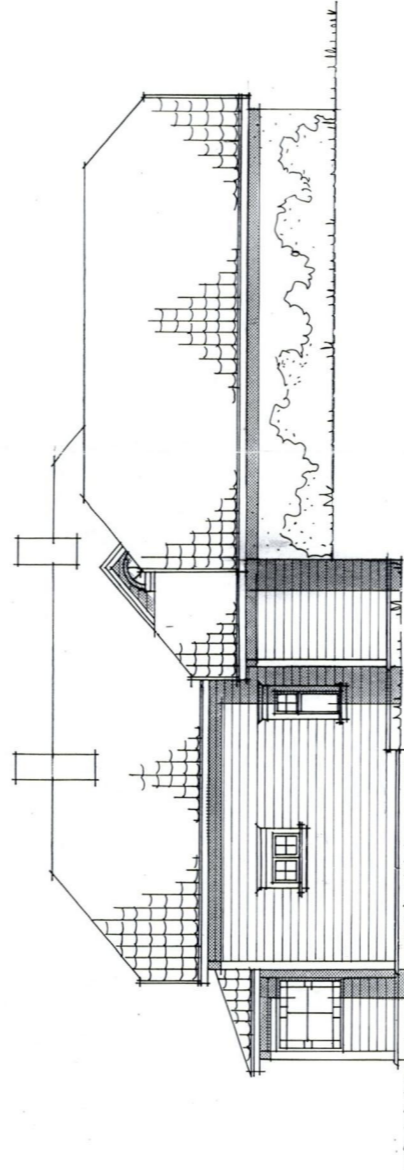
ARKIVKSEMPLER

ARENDALE KOMMUNE  
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.  
10 / 10 2000 , sak nr. /

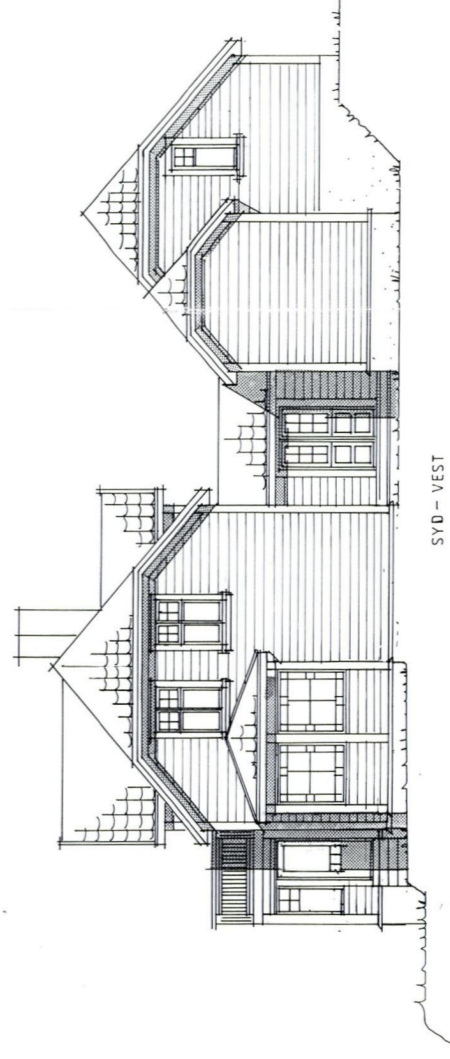
IFASADDEIR

27 JULI 2000  
Inv. 026312/00

TILTAKSH: HEIDI OG RUNE ANDERSEN GNR. 52 BNR. 255 TILTAK : BIRGITTE RUUDSV. 12 ARENDALE	M 1:100	TEGN. 06.05.00 B.DAHL
		VEDLEGG D3



FASADE MOT SYD - ØST



SYD - VEST

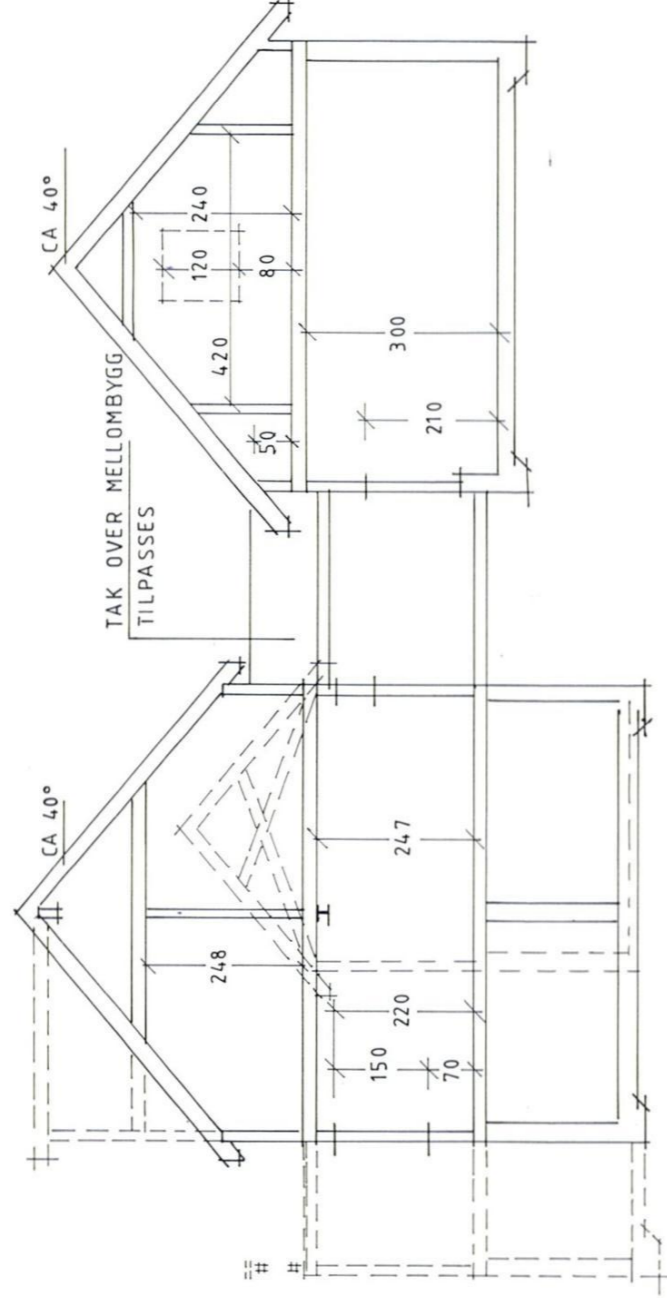
ARKIVKSEMPLER

ARENDALE KOMMUNE  
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.  
10 / 10 2000 sak nr. /

IFASADDEIR

27 JULI 2000  
Inv. 026312/00

TILTAKSH: HEIDI OG RUNE ANDERSEN TILTAK : GNR. 52 BNR. 255 BIRGITTE RUUDSV. 12 ARENDALE	M 1:100	TEGN. 06.07.00 B.DAHL
		VEDLEGG D4

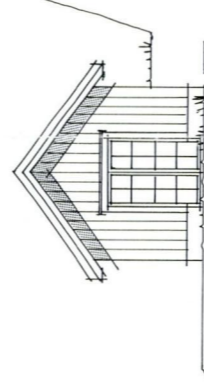
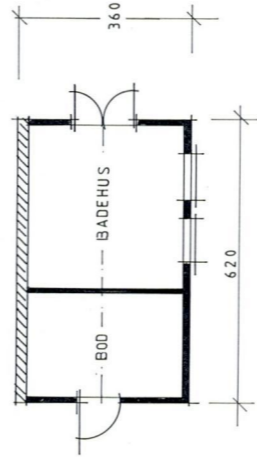


GEN. SNITT

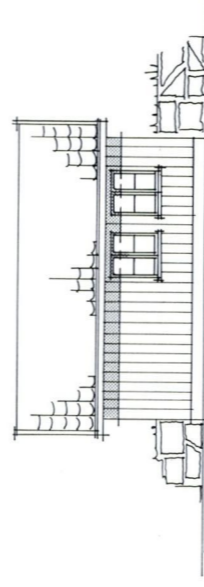
27 JULI 2000  
Jnr. 026312/00

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.

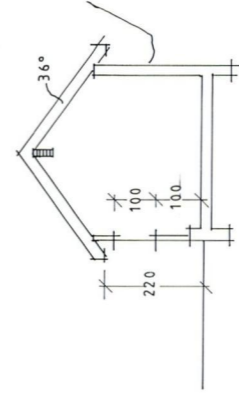
TILTAKSH.: HEIDI OG RUNE ANDERSEN	M	TEGN. 06.07.00 B.D
TILTAK : GNR 52 BNR 255 BIRGITTE RUUDSV. 12 ARENDAL	1:100	
		VEDLEGG D 5



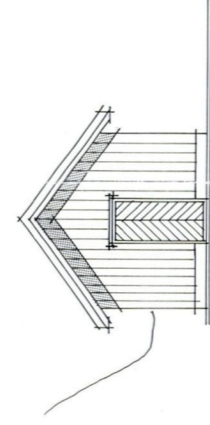
SYD - VEST



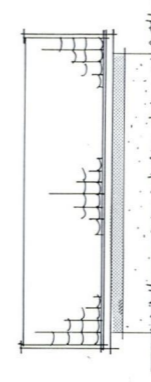
NORD - VEST



SNITT



NORD - ØST



SYD - ØST

ARENDALE KOMMUNE  
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.  
10 / 10 2000 sak nr. /

27 JULI 2000  
Jnr. 026312/00

ARENDALE KOMMUNE	M	TEGN. 14.07.00 B.DAHL
	1:100	
TILTAKSH.: HEIDI OG RUNE ANDERSEN		
TILTAK : GNR. 52 BNR. 255 BIRGITTE RUUDSV. 12 ARENDAL		
		VEDLEGG D 6

BODD / BADEHUS BYA 23,5 m<sup>2</sup>



**ARENDALE KOMMUNE**  
**Byggesak**

Charles Gjerland  
Nesgata 2  
4810 EYDEHAVN

Dato: 17.04.2020  
Vår ref: 20/4975-2  
Deres ref:  
Saksbeh.: Magnus Hjelmfoss

**Vedtaksbrev - 52/255 - Bergitte Ruuds vei 12**

Tiltakssted: Bergitte Ruuds vei 12

**Tiltakshaver:** Charles Gjerland, Nesgata 2, 4810 EYDEHAVN

**Søker:** Charles Gjerland, Nesgata 2, 4810 EYDEHAVN

**Tiltakstype/-art:** Garasje

Saksdokumenter:	Datert:	Mottatt:
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett	13.04.2020	14.04.2020
Opplysninger om tiltakets ytre rammer	13.04.2020	14.04.2020
Søknad om dispensasjon	13.04.2020	14.04.2020
Gjenpart av nabovarsel	13.03.2020	14.04.2020
Kvittering for nabovarsel	16.03.2020	14.04.2020
Avstandserklæringer	16.04.2020	16.04.2020
Tegninger	-	14.04.2020
Situasjonsplan	13.03.2020	14.04.2020

**VEDTAK:**

Mes hjemmel i pbl § 19-2 gis det dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet for utvidelse av garasje

Kommunen gir tillatelse for utvidelse av garasje

**Gebyr:**

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 15 271,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

**Tiltaket gjelder:**

Tiltaket går ut på å utvide garasjen med 24 m<sup>2</sup> på den siden av garasjen som vender fra sjøen. Det vil bli takterrasse på den delen av tilbygget som ikke havner inn under eksisterende takkonstruksjon.

**Nabovarsling:**

Tiltaket er nabovarslet.

Begge naboer som vil få tilbygget nærmere nabogrensen enn 4 meter, forutsetter at evt. branntekniske tiltak blir utført på foreliggende prosjekt, slik at det senere ikke blir begrensninger for utnyttelse av sin eiendom, ut over det som følger direkte av begrensningene i bygningsloven. Utover dette har søker ikke mottatt noen merknader.

**Dispensasjonssøknad:**

Det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet. Dette er begrunnet med at det omsøkte tiltaket ikke vil være synlig fra sjøen.

**Kommunens vurdering:**

**Arealplanstatus og juridisk grunnlag:**

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan Eydehavn, vedtatt 03.01.1983, endret 19.06.2003.

**Dispensasjonsspørsmålet:**

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

Som søker oppgir i sin dispensasjonssøknad så vil ikke dette tilbygget bli synlig fra sjøen. Fordelene tiltakshaver oppnår ved at det gis dispensasjon er klare nok, og siden det knapt er ulemper knyttet til tiltaket må en konkludere med at fordelene er klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering.

**Visuell utforming, parkeringsløsning og uteoppholdsareal:**

Tiltaket tilfredsstiller etter kommunens skjønn rimelige skjønnetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf PBL § 29-2.

**Naturmangfoldloven:**

Relevante kartlag er undersøkt og kommunen har ikke funnet registrert prioriterte arter eller utvalgte naturtyper på det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget til å være tilstrekkelig i forhold til tiltakets omfang, og kan ikke se at det er noen risiko for at naturmangfoldet vil bli skadet.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no  
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD  
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL  
Org.nr.: 940493021

Telefon: +47 37 01 30 00  
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

**Annet:**

Kommunen har ikke noe å bemerke til søknaden.

**Vedlegg:**

Opplysningskriv om klage

Med vennlig hilsen

Frank Gauslå  
Avdelingsleder byggesak

Magnus Hjelmfoss  
Ingeniør m/master

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

## Informasjon om klageadgang

**Hvem kan du klage til?**

Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Fylkesmannen.

**Klage og klagefrist, jf. Forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31**

Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

**Innholdet i klagen**

- Du må oppgi vedtaket du klager på
- Du bør gi en begrunnelse for klagen, og eventuelt gi andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må nevne den endringen som ønskes i det vedtak du klager på
- Klagen må undertegnes

**Utsatt iverksetting av vedtak**

Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko. I din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

**Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**

Med visse begrensninger har du rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med oss. Du vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

**Kostnader ved klagesaken**

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

**Klage til Sivilombudsmannen**

Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

**Klagen sendes til:** Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller [postmottak@arendal.kommune.no](mailto:postmottak@arendal.kommune.no)

Klagen kan også sendes via klageskjema på: [www.arendal.kommune.no/klage](http://www.arendal.kommune.no/klage)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Tilhengere av & MEGLERHUSET PARTNERS

har tilhengerfordeler

Alle som har kjøpt eller solgt kan låne vår romslige skaptilhenger gratis. Her gjelder «første mann til mølla» Gi beskjed i god tid om når du ønsker å reservere, så holder vi den av til deg.



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetscenter i Froland.

Adresse: **Ovelandsheia 1, 4820 FROLAND**

Egenvekt på tilhengeren er 530 kg, og tillatt vekt for last er 770 kg, Dvs. tillatt totalvekt er 1300 kg. Hengerens mål er 1,44 x 3,5 x 1,8 m (B x L x H innvendig) - ca. 9 m<sup>3</sup>.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

#### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster kr 19 900,- for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

#### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster kr 9 950,- for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

#### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster kr 19 900,- for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 40260192

Adresse: Bergitte Ruuds vei 12, 4810 EYDEHAVN

Betegnelse: GNR 52, BNR 255 AKSJENR: 980872424 i Arendal kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

## HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

--	--



