Heidalen 27

MEGLERHUSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Heidalen 27

06

Nøkkelinformasjon/Megler

15

Plantegning

18

Eiendommen

35

Tekniske dokumenter

Velkommen til

Heidalen 27

Her får du en innholdsrik eiendom med romslig tomt og en fin, landlig beliggenhet med naturen tett på. Eiendommen byr på godt med plass både ute og inne, med hyggelige utearealer, gårdsplass og gode parkeringsmuligheter. Her ligger det til rette for å sette sitt eget preg og skape et hyggelig hjem i rolige omgivelser.

Eiendommen har behov for oppgraderinger og passer godt for deg som ser mulighetene og ønsker et prosjekt med mye plass.

Viktig informasjon:
Arendal kommune har avdekket flere tiltak på eiendommen som mangler nødvendige tillatelser, og det er gitt pålegg om retting innen 04.05.2027. Dette gjelder blant annet Heidalen 27B og 27C, samt tilbygg, terrasse og garasje. Forholdene må enten omsøkes og godkjennes eller rives/tilbakeføres til lovlig tilstand.

Heidalen 27

Prisantydning	1 590 000
Omkostninger	41 100
Bruksareal	243,0 m²
BRA-I	204,0 m²
BRA-B	39,0 m²
TBA	114,0 m²
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 639 m²
Byggeår	1958



Kontakt vår megler



Phong Thanh Tran

Partner / Eiendomsmegler

+47 942 77 766

phong@arendalpartners.no

&MEGLERHUSET PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal





























Plantegning

Innhold

Enebolig
1.etg.: Entré, bad, vaskerom, gang, 2 soverom, kjøkken, gang 2, trapperom og stue.
U.etg.: Entré, bad, stue/kjøkken, soverom og bod.

Tomannsbolig
1.etg.: Entré, stue/kjøkken, 3 soverom og bad.
U.etg.: Soverom stue/kjøkken og bad.
Gjør oppmerksom på at boligen ikke er omsøkt, og det foreligger pålegg om riving av bygget.

2 garasjer. Disse er ikke omsøkt, og det foreligger pålegg om riving/tilbakeføring.

BRA 243,0 m²

BRA-I 204,0 m²

BRA-B 39,0 m²

TBA 114,0 m²



Bolig 1. etasje



Bolig 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.

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 243,0 m²

- BRA-i: 204,0 m²
- BRA-e: m²
- BRA-b: 39,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 114,0 m²

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. omrokeres 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.

Standard
Boligen har en gjennomgående eldre, men funksjonell standard, med overflater bestående hovedsakelig av parkett, laminat og panel. Hovedetasjen inneholder kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate, samt flislagt bad og separat vaskerom. Det er vedovn, luft-til-luft varmepumpe og elektrisk anlegg fra 2007 med automatsikringer.
Underetasjen inneholder blant annet stue/kjøkken og bad. Badet i underetasjen har vesentlige skader og må påregnes renovert. Det er også registrert vanninntrengning fra yttervegger i underetasjen, og det må forventes utbedringsbehov som følge av dette.
Eiendommen har samlet sett behov for enkelte oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider. Det vises til tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse av boligens tekniske tilstand og anbefalte tiltak.

Det er ikke utarbeidet en utfyllende gjennomgang av tomannsboligen da det foreligger pålegg om riving av denne.

Parkering
God parkering på tomten.

Diverse
Det gjøres spesielt oppmerksom på at Arendal kommune har avdekket flere tiltak på eiendommen som mangler nødvendige tillatelser, og det er gitt pålegg om retting innen 04.05.2027. Forholdene gjelder blant annet bygningene Heidalen 27B og 27C, samt tilbygg, terrasse og garasje. Forholdene må enten omsøkes og godkjennes eller tilbakeføres til lovlig tilstand. Det vises til kommunens vedtak som følger vedlagt salgsoppgaven. Kommunens vedtak beskriver detaljene, inkludert at det fra 05.05.2027 løper tvangsmulkt på kr 2.000 per dag dersom forholdene ikke er rettet. Kjøper overtar ansvar, risiko og kostnader forbundet med dette.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:
Enebolig
Utvendig
Taktekking,TG2

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Tiltak

- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG2
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.
Vurdering av avvik:

- Takkrenner og beslag har avflasset maling og viser tegn til høy slitasje.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det

på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Tiltak
- Takkrenner og beslag bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Takkonstruksjon/Loft,TG3
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er påvist svekkelser og vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjonen. Avstivningen av sperrene er ikke tilstrekkelig, noe som har medført nedbøyningene.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt i undertaket. Årsaken til fukten må kartlegges og utbedres for å hindre videre utvikling av skade.

Tiltak
- Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Svekkelser og vesentlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjonen bør utbedres av fagperson for å sikre konstruksjonens bæreevne og forhindre ytterligere skader eller sammenbrudd. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for konstruksjonssvikt, lekkasjer og følgeskader på bygningen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Årsaken til fukten bør kartlegges av fagperson, og nødvendige utbedringer må gjennomføres for å hindre videre utvikling av skade. Vedvarende fukt kan føre til råte, soppdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning og pussede murfasader.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist stedvis manglende gnagesikring (musetetting)

Tiltak
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Sprekker i grunnmuren må tettes
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG3
Vinduene er malte vinduer, plastvinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass og koblet glass.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen. Vann ble observert i vindusposten under befaringen.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Tiltak
- Avvik rundt vinduenes innsettingsdetaljer kan føre til fuktinntrenging i veggkonstruksjonen, med risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre beslag, vannbord, tetting og øvrige innsettingsdetaljer for å hindre videre fuktinntrenging, samt kontrollere og reparere eventuelle følgeskader i konstruksjonen.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Ytterdører,TG3
Ytterdørene er malt hovedytterdører og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Flere av dørene har svellet og er i dårlig stand.

Tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.
- Dørene bør vurderes for utskifting eller utbedring for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre ytterligere forringelse. Dårlig stand og svelling kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG3
Det er balkong på understøttende konstruksjon. utført i behandlet tre og noe glassrekkverk. Deler av balkongen er bygget inne med vegger og tak.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Eldre balkong på siden av bygget har en konstruksjon som går inn i bjelkelaget og stikker ca. 20 cm utenfor veggen. Det gamle tredekket sitter fortsatt på, og ny balkong er lagt oppå dette. Dette medfører at den nye balkongen blokkerer en terrassedør. Det er registrert fukt inntrengning via det gamle bjelkelaget, da det ikke er montert beslag som kan forhindre dette.
- Deler av balkongen har utsikk utenfor bærende konstruksjon på over 100 cm. Denne delen av balkongen har svikt, og det må iverksettes tiltak.
- Størstedelen av balkongen har for langt spenn mellom bærende konstruksjon, noe som medfører svikt i balkongen. Det er også registrert værslitasje og noe råte i deler av trebordene på balkongen.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Tiltak
- Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.
- Det bør monteres beslag og fuktsperre for å hindre videre fuktinntrengning i bjelkelaget. Videre bør det vurderes å fjerne det gamle tredekket under den nye balkongen for å sikre korrekt oppbygning og redusere risiko for råte og skader i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og svekkelse av bærekonstruksjonen, samt redusert funksjonalitet på grunn av blokkert terrassedør.
- Det bør gjennomføres forsterkning eller utbedring av den delen av balkongen som har utsikk utenfor bærende konstruksjon og som viser svikt, for å unngå ytterligere svekkelse av konstruksjonen og redusere risikoen for personskade eller skade på bygningen.
- Det bør etableres ekstra understøttelse for å redusere spennvidden og hindre svikt i konstruksjonen. Skadde og råteskadde trebord bør skiftes ut, og overflater bør vedlikeholdes for å forhindre videre forringelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere skader, redusert bæreevne og potensielt farlige situasjoner.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Utvendige trapper,TG2
Utvendig trapper i tre Utvendig trapp i naturstein og betong
Vurdering av avvik:
- Tretrappen opp til hovedboligen er værslitt og har noe råteskader.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Tiltak
- Tretrappen bør utbedres ved å skifte ut råteskadet treverk og overflatebehandle trappen for å beskytte mot videre værpåvirkning. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere råteskader, redusert levetid og potensiell sikkerhetsrisiko ved bruk.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig
Overflater - gulv,TG3
Gulvet er belagt med parkett og laminat.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon.
- Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak

- Fuktskader i bakenforliggende konstruksjon kan føre til skjult nedbrytning, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
- Fukt kommer fra vannlekkasje fra oppvaskmaskin over tid, store deler av gulvet har hatt vann over under laminat/parkett gulvet. Dette er ikke utbedret annet en og tørke synlig fukt. i under etasje er det synlig fukt skader i undertaket og pågående mug og sopp utbrudd.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Overflater - vegger og himlinger,TG2
Veggene er kledd med trepanel, og himlingene har himlingsplater.
Vurdering av avvik:

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

iltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG3
Det er trebjelkelag.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.
- Det er registrert svikt og fukt i bjelkelaget.

Tiltak

- Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.
- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Det anbefales å undersøke årsaken, samt følge med på eventuell videre utvikling.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av svikt og fukt i bjelkelaget. Skadet eller fuktpåvirket treverk må utbedres eller skiftes ut for å unngå økt risiko for råte, sopp og svekkelse av den bærende konstruksjonen.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen,TG2
Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Vurdering av avvik:

- Eldre mursteinspipe med ukjent tilstand. Det må påregnes behov for fornying av pipen.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Tiltak

- Det anbefales at pipen kontrolleres av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skader eller mangler, og at nødvendige utbedringer gjennomføres. Konsekvensen av å ikke utbedre eldre pipe med ukjent tilstand er økt risiko for brann, lekkasjer av røyk eller gasser, samt redusert sikkerhet ved bruk av ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje),TG3
Gulvet er belagt med laminat, betong og belegg.
Veggene er utført med panel og betong/mur. Det er foretatt hulltaking.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
- Fuktmåling med pigger og radiobølger viser vesentlig forhøyede fuktverdier i vegger og himling i underetasjen.

Tiltak

- Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materialer.
- Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
- Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.
- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av de forhøyede fuktverdiene. Tiltak for å utbedre fuktproblemet må iverksettes for å unngå risiko for mugg- og råteskader, samt forringelse av inneklima og bygningskonstruksjoner.

Kostnadsestimat : Over 500 000

Innvendige dører,TG2
Det er malte fyllingsdører.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Våtrom
Etasje > Bad
Generell,TG3
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Etasje > Bad
Overflater, vegger og himling,TG2
Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tiltak

- Det anbefales å kartlegge omfang og årsak til fuktskaden ved nærmere undersøkelser. Skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut, og fuktkilden må identifiseres og utbedres for å hindre videre skade. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

Etasje > Bad
Overflater gulv,TG3
Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk på 10 mm.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist knust flise i dusjen.
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Tiltak

- Et bad med manglende/redusert 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.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.
- Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen

for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Etasje > Bad
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG3
Våtrommet har våtromsvinyl på gulv og plastsluk. Det er ukjent vanntett sjikt på veggene.
Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Slukristen sitter fast og lot seg ikke fjerne under befaringen.

Tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Slukristen bør løsnes og kontrolleres for å sikre at det ikke foreligger blokkeringer eller skader i sluket. Dersom slukristen ikke lar seg fjerne, øker risikoen for manglende rengjøring og vedlikehold, noe som kan føre til tette avløp og potensielle vannskader.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Etasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
- Det er behov for tiltak på avløpsrøret til badekaret.

Tiltak

- Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.
- Avløpsrøret til badekaret bør utbedres for å hindre lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende tiltak kan medføre fuktskader og redusert funksjon på våtrommet.

Etasje > Bad
Ventilasjon,TG2
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

Etasje > Vaskerom
Generell,TG3
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Etasje > Vaskerom
Overflater, vegger og himling,TG2
Våtrommet har panel på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Vurdering av avvik:

- Veggpanelene har svelling nederst på bordene.

Tiltak

- Veggpanelene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre svelling og skade. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Etasje > Vaskerom
Overflater gulv,TG2
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flat litt fal fra ytterveg mot sluk.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Tiltak

- Et bad med manglende/redusert 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.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Etasje > Vaskerom
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG3
Våtrommet har våtromsvinyl med flier på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0 mm.
Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Sluket har to slukrister, hvorav den nederste ikke lar seg fjerne. Dette medfører at rensing av sluket ikke er mulig.

Tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Sluket bør utbedres slik at det er mulig å fjerne ristene og gjennomføre nødvendig rengjøring. Konsekvensen av manglende tilgang til sluket er økt risiko for tilstopping, vannskader og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Etasje > Vaskerom
Ventilasjon,TG3
Det er ingen eller utilstrekkelig ventilering.
Vurdering av avvik:

- Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Underetasje > Leilighet - Bad
Generell,TG3
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Underetasje > Leilighet - Bad
Overflater, vegger og himling,TG3
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Tiltak

- Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst indikerer fuktproblemer og kan medføre helseplager, dårlig inneklima og nedbrytning av bygningsmaterialer.
- Det anbefales å identifisere og utbedre fuktkilden, samt fjerne og erstatte angrepne materialer. Området bør rengjøres og behandles i henhold til anbefalte metoder..
- Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.
- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring eller skifting av fliser.
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen

for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Underetasje > Leilighet - Bad
Overflater gulv,TG3
Våtrommet har flislagt gulv og panelovn.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.
- Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Tiltak

- Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene nærmere for å avdekke eventuell fukt i konstruksjonen. Fuktkilden må identifiseres og utbedres, og berørte materialer bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut.
- Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet gulvoverflate, samt kontrollere oppbygningen under for eventuelle fukt- eller konstruksjonsskader. Ved behov bør gulvet bygges opp på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm og med egnede materialer.
- Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.
- Overflater må utbedres eller skiftes
- Hele gulvflaten er ikke tilgjenlig for inspeksjon eller for å måle fall da sluket er under et fast montert badekar. samt innredningen og vaskemaskin dekker det meste av badet.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Underetasje > Leilighet - Bad
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG3
Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det kan derfor ikke bekreftes bruk av membran eller type sluk. Badet må tømmes og badekar demonteres for videre inspeksjon.
Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Tiltak

- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Underetasje > Leilighet - Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG3
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i servant eller lignende utstyr.
- Det er påvist ødelagt innredning.

Tiltak

- Skaden må utbedres. Dersom dette ikke gjøres er det fare for videre skadeutvikling.
- Ødelagt innredning på våtrom kan medføre redusert funksjon og brukskvalitet, samt økt risiko for fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende materialer.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Underetasje > Leilighet - Bad
Ventilasjon,TG2
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Underetasje > Leilighet - Bad
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2
Rommet har vesentlige skader og må oppgraderes. Det er teipet i hjørner på vegg og mot badekar. Rommet må renoveres for å hindre videre skadeutvikling. Det er registrert vanninntrengning fra ytterveggene i underetasjen, og det må forventes skader som følge av dette.
Vurdering av avvik:

- fuktsøk er foretatt og det er avdekket skade i veggen, men det er ikke konstatert fuktskader.

Tiltak

- Det bør gjennomføres en grundig kontroll av vegg for å avdekke skadeomfang. Manglende oppfølging kan føre til ytterligere skadeutvikling, redusert levetid på vegg/konstruksjon og økt risiko for kostbare utbedringer.

Kjøkken
Etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Vurdering av avvik:

- Flere overskap mangler dører, noe som medfører redusert funksjonalitet og estetikk på kjøkkeninnredningen.

Tiltak

- Det bør monteres nye dører på overskapene for å gjenopprette funksjonalitet og estetisk uttrykk på kjøkkenet. Manglende dører kan føre til redusert brukervennlighet og lavere verdi på innredningen.

Etasje > Kjøkken
Avtrekk,TG3
Det er ingen ventilering fra kjøkken.
Vurdering av avvik:

- Det er manglende eller defekt avtrekk.

Tiltak

- Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Underetasje > Leilighet - Stue/kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og induksjonstopp.
Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har skader utover normal slitasje. Det må påregnes behov for vedlikehold og oppgradering.

Tiltak

- Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og oppgradering av kjøkkenet for å utbedre skader utover normal slitasje, slik at videre forringelse og eventuelle følgeskader unngås.

Underetasje > Leilighet - Stue/kjøkken
Avtrekk,TG3
Det er ingen ventilering fra kjøkken.
Vurdering av avvik:

- Det er manglende eller defekt avtrekk.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

Tiltak

- Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.
- Det bør etableres tilluft til kjøkken

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger,TG2
Innvendige vannledninger er av plast og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre anlegget i henhold til gjeldende krav.
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Innvendige avløpsrør,TG2
Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon,TG2
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv),TG2
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

Varmtvannsbereder/tank,TG2
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG3
Fuktsikringen er ukjent. Materialet brukt til å opparbeide tomt og fundament er også ukjent.
Vurdering av avvik:

- Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.
- Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

Tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Symptomene kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen og derfor risiko for utvikling av fuktskader og dårlig inneklima.
- Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling.
- Det anbefales å avdekke omfang av fuktproblemene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadede konstruksjonsdeler.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Grunnmur og fundamenter,TG3
Grunnmuren er av mur.
Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist setningsskader/ store riss/ sprekker i grunnmuren.

Tiltak

- Skaden må utbedres.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Det er viktig å få utført en grundig fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige stabiliserende tiltak og utbedringer av grunnmuren.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Forstøtningsmurer,TG2
Forstøtningsmuren er av betongstein.
Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Terrengforhold,TG3
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Vann ledes inn mot og ned langs grunnmur

Tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Vann som ledes mot grunnmuren gir økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat : Over 500 000

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering,TG2
Avløpsledningene er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Enebolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja
Garasje bygget inntil bolig er ikke søkt om, balkong bak huset samt tak over bygg er ikke søkt om.

Tomannsbolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja
Foreligger krav om rivning av bygget.

Garasje Ny
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja
Ikke søkt om, kommune krever rivning av bygget.

Garasje
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger

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

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?
Ja
Loft over garasje er ikke søkt om og kommune krever rivning.
Arealopplysninger:
Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

Byggemåte
Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft. Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning og pussede murfasader. Vinduene er malt vinduer, plastvinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass og koblet glass. Viser forøvrig til tilstandsrapport vedlagt.

Tomt
Denne tomten er eiet.
1639,00 kvm. Eiendommen har en romslig tomt fordelt på to parseller med gode uteareraler rundt bebyggelsen. Tomten består av en kombinasjon av opparbeidede arealer, gårdsplass og mer naturpreget terreng. Her er det god plass mellom bygningene og flere muligheter for uteopphold, parkering og annen bruk av eiendommen. Tomten har et landlig og tilbaketrukket preg med vegetasjon og natur tett på.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger kun ferdigattest for tilbygg av boligen fra 1975. Men det er endringer i boligen fra denne godkjenningen. Arendal kommune har avdekket flere tiltak på eiendommen som mangler nødvendige tillatelser, og det er gitt pålegg om retting innen 04.05.2027. Forholdene gjelder blant annet bygningene Heidalen 27B og 27C, samt tilbygg, terrasse og garasje. Forholdene må enten omsøkes og godkjennes eller riving/tilbakeføres til lovlig tilstand. Det vises til kommunens vedtak som følger vedlagt salgsoppgaven.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Det vises til kommunens vedtak som følger vedlagt salgsoppgaven. Kommunens vedtak beskriver detaljene, inkludert at det fra 05.05.2027 løper tvangsmulkt på kr 2.000 per dag dersom forholdene ikke er rettet.

Adgang til utleie
Hybel/sokkelleilighet i boligen er utleid. Deler av tomannsboligen er utleid, men denne er ulovlig satt opp, og det må påregnes at denne må rives. Se punkt Diverse.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med varmepumpe, vedovn og ellers elektrisk. Det gjøres oppmerksom på at varmepumpe på soverom blir fjernet og medfølger ikke.

Energikarakter: E - Oransje

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 1 590 000,-
I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
39 750,00,- (Dokumentavgift)
260,00,- (Pantattest kjøper)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

1 631 100,- 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. 56 051,- for 2026. Eiendomsskatt kr. 10.746,-

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 327 795,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 311 180,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår 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 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Forsikring
Eiendommen er forsikret.

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

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

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

Regulering
Eiendommen er uregulert, men ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen. Eiendommen grenser til og deler ligger i område avkjørsel offentlig vei.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen:
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

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.

Betalingsfrist og overtagelse
Under forutsetning av at avgitt bud blir stadfestet av tingretten, skal kjøpesum + omk. være betalt innen oppgjørsdagen, som er 3 - tre - måneder fra den dag medhjelper fremlegger budet for rettighetshaverne og tingretten med forespørsel om stadfestelse etter bestemmelse om lov av tvangsfullbyrdelse § 11-29. Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Ved forsinket innbetaling plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. § 3.

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.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring ved tvangssalg.

Budgivning
Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst - 6 - seks - uker. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager.

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
Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til medhjelper. Medhjelper vil derfor som hovedregel ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som er vedlagt denne salgsoppgaven.Ifølge tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen.

Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas i hovedregel i den stand den befinner seg. Medhjelperen kjenner ikke til at eiendommen har feil og mangler som det ikke er opplyst om. Det bemerkes at lov om avhending av fast eiendom ikke får anvendelse på tvangssalg. Mangelsinnsigelser kan likevel gjøres gjeldende dersom det er gitt, eller er gitt feilaktige opplysninger om eiendommen, som må antas å ha hatt innvirkning på salget.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Bestemmelse om tvangssalg
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges ved tvangssalg og at det derfor er tvangsfullbyrdelsesloven som blir gjeldende ved gjennomføring av salget. Lov om avhending av fast eigedom vil derfor ikke komme til anvendelse.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet. Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr. en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten.
Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer. Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen.
Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f. eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes til Namsfogden i det distrikt eiendommen er. Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede et skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse de om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.
Når tvangssalgskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.
Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

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 Pål Moen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Heidalen 27.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 444, bnr. 86 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260355.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Meglers vederlag er avhengig av kjøpesummens størrelse, og beregnes i henhold til satser i Forskrift om tvangssalg ved medhjelper, kap.3.

Ansvarlig megler er Phong Thanh Tran / +47 94 27 77 66 / phong@arendalpartners.no / Meglerhuset & Partners, Arendal.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter

Heidalen 27

Nabolaget Østensbulia/Solberg - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Solborg Linje 110	6 min 0.6 km
Stoa stasjon Linje R50	7 min 2.7 km
Kristiansand Kjevik	49 min

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	7 min 2.6 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	8 min 3.2 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	9 min 3.4 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	10 min 3.5 km
Arendal vgs - Mølleheia	8 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	9 min 3.3 km

Ladepunkt for el-bil

Solborg - Arendal kommune	6 min
Powercharge Arendal	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

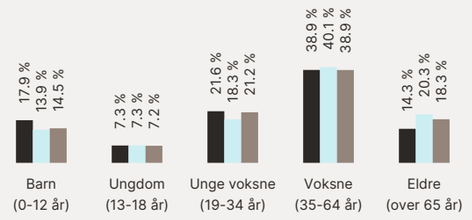
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østensbulia/Solberg	1 229	587
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år) 64 barn	17 min 1.5 km
Springkleiv barnehage (0-5 år) 20 barn	6 min 2.2 km
Espira Myraskogen barnehage (0-5 år) 96 barn	6 min 3 km

Dagligvare

Meny Stoa	13 min
Kiwi Stoa Øst PostNord	14 min 1.2 km

FINN 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

Trafikk

Lite trafikk 87/100

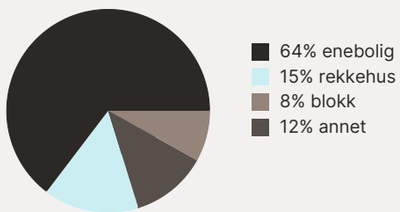
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

Bjønnes stadion Ballspill, friidrett, sandvolleyball	13 min 1.2 km
Norac stadion - Bjønnes kunstgre... Fotball	15 min 1.3 km
Aktiv Trening Arendal	14 min
Arendal Sport og Fitnessenter	18 min

Boligmasse



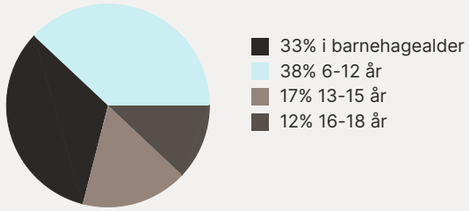
«Nyetablert boligfelt med mange småbarnsfamilier»

Sitat fra en lokalkjent

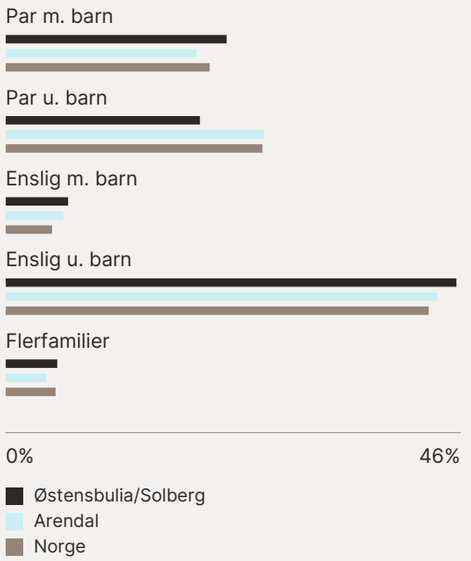
Varer/Tjenester

Stoa Vest	22 min
Apotek 1 Stoa	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



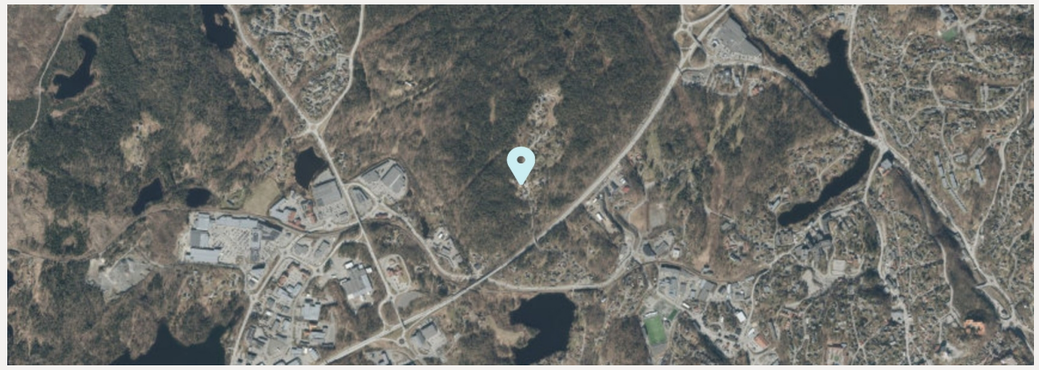
Familiesammensetning

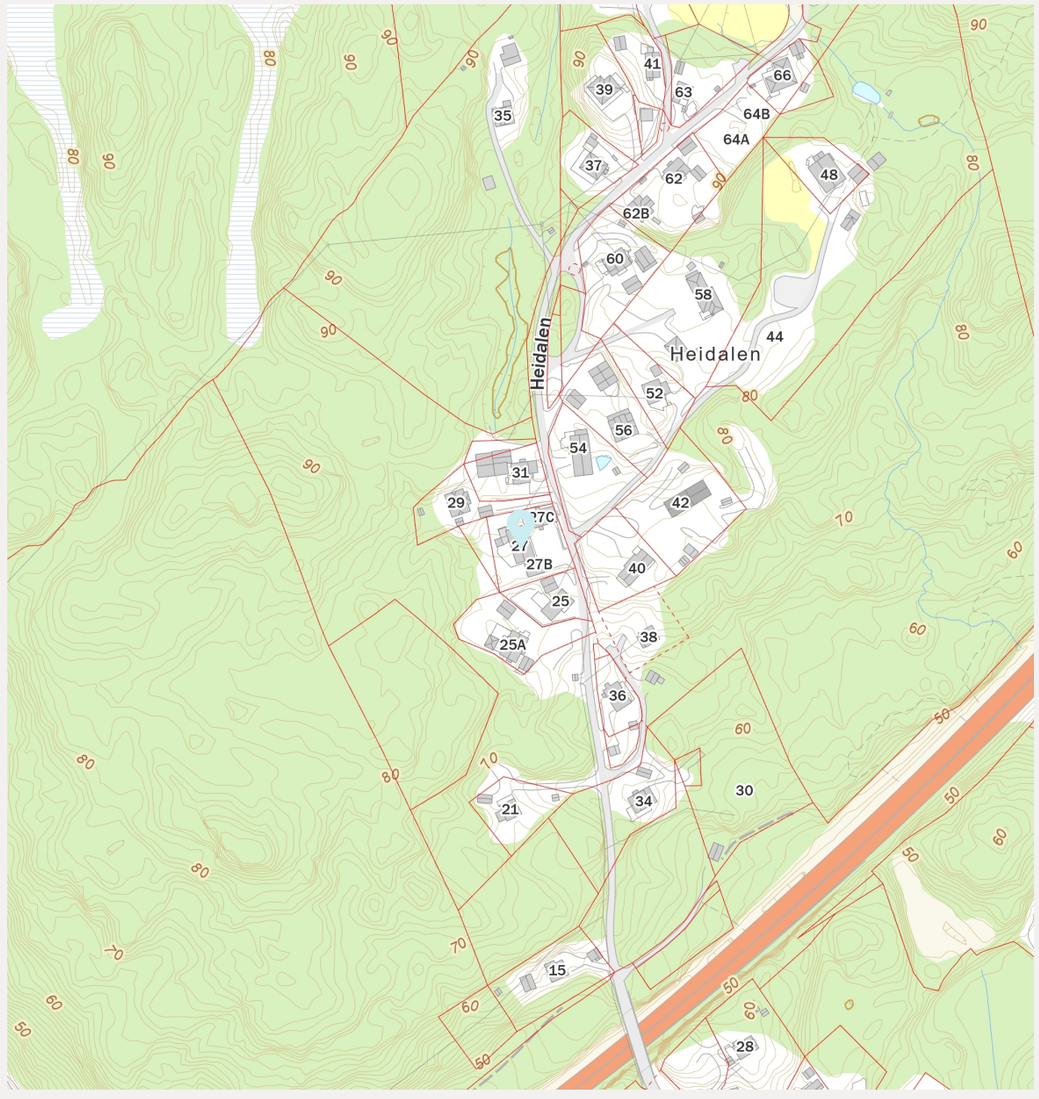


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN 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





FINN 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

Heidalen 27

Nabolaget Østensbulia/Solberg - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Offentlig transport

Solborg Linje 110	6 min 0.6 km
Stoa stasjon Linje R50	7 min 2.7 km
Kristiansand Kjevik	49 min

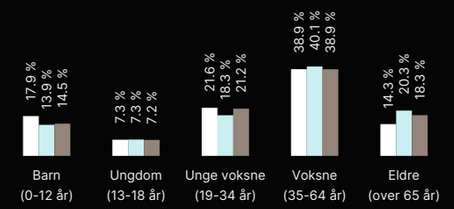
Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	7 min 2.6 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	8 min 3.2 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	9 min 3.4 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	10 min 3.5 km
Arendal vgs - Mølleheia	8 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	9 min 3.3 km

Ladepunkt for el-bil

Solborg - Arendal kommune	6 min
Powercharge Arendal	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østensbulia/Solberg	1 229	587
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år) 64 barn	17 min 1.5 km
Springkleiv barnehage (0-5 år) 20 barn	6 min 2.2 km
Espira Myraskogen barnehage (0-5 år) 96 barn	6 min 3 km

Dagligvare

Meny Stoa	13 min
Kiwi Stoa Øst PostNord	14 min 1.2 km

FINN 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

Arendal kommune
Byggesak (S)

Pål Moen

Heidalen 27
4848 ARENDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Thomas Flaten Opsahl	ULOV-25/01338 oppgis ved alle henvendelser		26.06.2026

Pålegg - 444 - Boenheter

Saken gjelder:
Kommunen ga deg forhåndsvarsel om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt i brev datert 29.04.2026. Bakgrunnen for forhåndsvarselet var at vi har avdekket at flere tiltak mangler nødvendige tillatelser etter plan- og bygningsloven (pbl.):

1.Bygningen Heidalen 27C
2.Garasjen Heidalen 27B
3.Terrasse og tilbygg mot nord
4.Garasje

I etterkant av forhåndsvarselet har vi ikke mottatt noen skriftlig tilbakemelding. I telefonsamtale har du gjentatt at du mener tiltakene nummer 1 og 2 er godkjent etter søknadsprosess som Aspholm bygghjelp bistod med. Det er imidlertid fortsatt ikke fremlagt noen dokumentasjon for dette.

Kommunen kan dermed ikke se at det har fremkommet opplysninger som endrer konklusjonen i forhåndsvarselet om at tiltakene mangler nødvendige tillatelser. Når det gjelder lovligheten av tiltakene, viser vi derfor til redegjørelsen i forhåndsvarselet:

1 - Heidalen 27C
I matrikkelen er det registrert to boenheter i bygningen, men vi finner ingen tillatelse til selve bygningen. I 2007 ble det godkjent etablering av parkering/gårdstun på samme sted, men vi finner ingen andre tillatelser enn dette.

Oppføring av bygning til beboelse er alltid søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav a. Siden vi ikke finner noen tillatelse til bygningen, fremstår den som et ulovlig forhold etter plan- og bygningsloven.

I møtet med kommunen 05.08.2025 mente du at bygningene var lovlige. Vi viser i den sammenheng til vedlagt møtereferat og følgende beskrivelse:

«Moen mener at bygningene er lovlige, men erkjenner at han ikke har noen dokumenter
som kan bevise dette. Årsaken er at Aspholm bygghjelp sto for hele søknadsprosessen og

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

at Moen overleverte nabovarslene til ham etter å ha varslet naboene.

Samtidig viser Moen til at han har betalt kommunale avgifter og skatt, og derfor hele tiden
vært av den oppfatning at bygningene og bruken av dem er lovlig.

Selv om kommunen ikke har konkludert i saken enda, ga kommunen uttrykk for at det kan
være vanskelig å bevise lovligheten av bygningene når man ikke har noen tilgjengelig
dokumentasjon på dette.»

I det følgende vil vi forklare hvorfor vi anser det som mest sannsynlig at bygningen mangler nødvendige tillatelser etter plan- og bygningsloven, på tross av opplysningene fra Moen.

Flyfoto viser at bygningen ble oppført mellom 2003 og 2008, trolig i forbindelse med den nevnte tillatelsen rundt 2007. I kommunens arkiver ligger det flere saker fra samme periode som fremstår komplette. Når vi ikke finner et eneste søknadsdokument som gjelder den aktuelle bygningen, men ellers finner komplette saker, har det formodningen mot seg at den faktisk har blitt saksbehandlet.

I arkivet ligger også en sak 2009/5902, hvor saksbehandler har arkivert salgsannonse for den aktuelle eiendommen og en rekke bilder. Det er ingen utgående dokumenter eller notater i saken, men det fremstår mest naturlig at annonsen har blitt arkivert fordi man har mistenkt bygging uten tillatelse. Vi vet ikke sikkert hvorfor dette ikke blir fulgt opp i etterkant, men basert på den etterfølgende saken 2011/803 fremstår det som om årsaken er kapasitetsproblemer.

I sak 2011/803 ble det på nytt tatt opp mulig ulovlige boenheter og bygninger på eiendommen, men også da ble saken avsluttet uten at det er noen avsluttende brev og notater. Innmelder var misfornøyd med at saksbehandler var negativ til oppfølging på grunn av lite kapasitet.

På bakgrunn av at arkivet for øvrig fremstår komplett, synes det klart at den aktuelle bygningen mangler nødvendige tillatelser når vi ikke finner noen som helst søknadsdokumenter.

2 – Heidalen 27B
Bygningen med adresse Heidalen 27B er i matrikkelen registrert med 2 etasjer, bruksareal på 90 m2 og ikke godkjent boenhet i 2. etasje. Bilder fra Google Streetview bekrefter at bygget består av to etasjer.

Det foreligger en tillatelse fra 2007 til garasje med samme plassering som Heidalen 27B. Tillatelsen gjelder imidlertid en garasje i én etasje uten rom for varig opphold. Det er dermed klart at Heidalen 27B er bygget større enn tillatelsen og innredet til beboelse uten tillatelse.
Ovenfor har vi dessuten redegjort for at arkivet fremstår komplett. Dermed er det usannsynlig at eventuelle søknadsdokumenter har forsvunnet.

Oppføring av bygning til beboelse er som nevnt alltid søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav a. Bruksendring av eksisterende bygg og etablering av boenheter er søknadspliktig etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav d og g.

Siden bygningen er bygget større enn tillatelsen og innredet uten tillatelse, utgjør dette forhold i strid med plan- og bygningsloven som kommunen må følge opp.

3 - Terrasse og tilbygg mot nord
Skråfoto fra 2015 og 2021 viser tydelig at det i perioden har blitt oppført terrasse og tilbygg i form av sommerstue. Begge disse tiltakene er i utgangspunktet søknadspliktige etter pbl. § 20-2, jf. 20-1 første ledd bokstav a.

Sommerstuen er et tilbygg som på nærmere vilkår kan være unntatt søknadsplikt dersom det har bebygd areal og bruksareal under 15 m2, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 (1)(b). Vedlegg 8 viser imidlertid at tilbygget er betydelig større enn 15 m2, og derfor ikke omfattet av unntaksregelen. Sommerstuen er altså søknadspliktig.

Terrasser kan på nærmere vilkår være unntatt fra søknadsplikt dersom har en høyde på maksimalt 1,0 meter fra eksisterende terreng og ikke stikker lenger ut fra bygningens fasadeliv enn 4 meter. Avstanden beregnes fra boligen fordi sommerstuen ikke er lovlig oppført. Vedlegg 8 viser at terrassen stikker ca. 7 meter ut fra boligens fasadeliv, slik at terrassen ikke oppfyller vilkårene for unntak fra søknadsplikt. Høyden på altanen fra 2015 gjør det dessuten nærliggende at deler av terrassen er høyere enn 1 meter over det som var eksisterende terreng på oppføringstidspunktet.

4 - Garasje
På Google streetview biler fra juni 2025 ser vi også at det har kommet en mindre garasje. Det ser ut til at den er bygget som et tilbygg til eksisterende bolig. Tilbygg er søknadspliktige dersom de er over 15 m2 i BRA/BYA eller er i strid med andre punkter i plan- og bygningsloven, se SAK10 § 4-1 bokstav b.

Garasjen er større enn 15 m2 og dermed søknadspliktig.

Rettslig grunnlag:
Plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd åpner for at kommunen kan fatte pålegg om retting:

> «Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan planog bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.»

Videre åpner plan- og bygningsloven § 32-5 for at kommunen kan ilegge tvangsmulkt som et virkemiddel for å få gjennomført pålegget:

> «Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan planog bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt.
>
> Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.»

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl. § 32-3 pålegger bygningsmyndigheten deg som eier av 444/86 å rette forholdene innen 04.05.2027 ved ett av alternativene beskrevet i punkt 1 og 2:

1) **Tilbakeføring til lovlig tilstand:**

   a. **Heidalen 27C (1) må rives.**

   b. **Heidelan 27B (2) må rives eller bygges om for å samsvare med tillatelsen fra 2007. Den kan ikke brukes til varig opphold, og funksjoner som dusj, badekar, vaskemaskin, oppvaskmaskin, kjøkkenventilator, toalett og komfyr må fjernes.**

   c. **Tilbygg mot nord (3) må rives.**

   d. **Veranda mot vest (3) må rives eller endres slik at den oppfyller vilkårene for unntak fra søknadsplikt i SAK10 § 4-1 bokstav d:**

      «Terrasser som har en høyde på inntil 1,0 m fra eksisterende terreng, er forbundet med en bygning, og ikke stikker lenger ut fra bygningens fasadeliv enn 4,0 m. Slike terrasser kan ha et tilhørende rekkverk på inntil 1,2 m, men kan ikke være overbygde. Avstanden til nabogrensen skal være minst 1,0 m.»

   e. **Garasjen (4) må rives eller bygges om slik at den oppfyller vilkårene for unntak fra søknadsplikt i SAK10 § 4-1 bokstav a eller b:**

      A: Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m². Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket skal plasseres minst 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.

      B: Tilbygg som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 15 m2. Tilbygget må være understøttet. Tilbygget kan ikke overstige to etasjer eller plan på det eksisterende byggverket.

Ved tilbakeføring til lovlig tilstand må du innen fristen dokumentere med bilder at hvert enkelt tiltak er tilbakeført som beskrevet ovenfor.

2) **Du kan skaffe tillatelse til tiltakene**

   Hvis dere velger å søke i tråd med alternativ 2, er det en forutsetning for å anse forholdet som rettet at dere får tillatelse, og at eventuelle nødvendige arbeider blir utført i tråd med tillatelsen og plan- og bygningsloven.

   I tillegg må dere innen fristen ha søkt om og fått innvilget ferdigattest.

Dersom dere får avslag på hele eller deler av søknaden, må tiltakene som mangler tillatelse rettes i henhold til alternativ 1 *innen rettingsfristen.*

Det er krav om at søknad, prosjektering og utførelse må forestås av foretak med ansvarsrett, jf. pbl. § 20-3.

Med hjemmel i pbl. § 32-5 ilegges en løpende dagmulkt på 2 000 kroner fra og med 05.05.2027.

Mulkten begynner å løpe dersom det innen fristen 04.05.2027 ikke er dokumentert med bilder og/eller tillatelser at forholdene er rettet som beskrevet ovenfor.

Dokumentasjonen for at forholdene er rettet sendes til postmottak@arendal.kommune.no eller som brev til vår postadresse: Arendal kommune, Byggesaksavdelingen, Pb. 123, 4891 Grimstad. Husk å merke redegjørelsen med saksnummer ULOV-25/01338.

Begrunnelse:
Kommunen har i punktet «Saken gjelder» ovenfor redegjort for hvorfor de aktuelle tiltakene er i strid med plan- og bygningsloven.

Tiltakene utgjør til sammen omfattende og alvorlige overtredelser, og vi anser det derfor som nødvendig å følge opp saken med pålegg om retting og tvangsmulkt for å få rettet opp forholdene.

Det følger av juridisk teori at tvangsmulkten skal være tilpasset slik at den gir et effektivt, men rimelig press til å etterkomme pålegget.[1] Videre følger det at man ved fastsettelse av mulkten må ta hensyn til den nytten eieren vil ha av å unnlate å etterkomme pålegget. Mulkten må ikke være så lav at den kan tas som en driftsutgift. Viktigheten av at forholdet blir rettet raskt må også trekkes inn.

I forhåndsvarselet var det varslet om en tvangsmulkt på inntil 3 000 kroner per dag. På bakgrunn av telefonsamtale med grunneier er mulkten redusert til 2 000 kroner per dag.

Grunneier mente at mulkten var høy og ville være vanskelig å betjene med dagens leieinntekter. Han oppga at leieinntektene var 5 000 til 6 000 i måneden for hver av de tre leilighetene, noe som gir en samlet leieinntekt på 15 000 til 18 000 i måneden.

På bakgrunn av disse opplysningene, kan mulkten reduseres til 2 000 per dag uten at det er fare for at den blir ansett som en driftsutgift.

Bygningene er oppført på 2000-tallet, og grunneier opplyser at de ble bygget med sikte på å utgjøre boenheter. Det legges derfor til grunn at bygningene og boenhetene har en forholdsvis moderne standard, noe som tilsier at normal markedsleie trolig ligger en del høyere enn grunneiers opplyste leieinntekter. Dette tilsier at mulkten må settes noe høyere enn det de udokumenterte leieinntektene som grunneier opplyser om, skulle tilsi.

I tillegg til at boenheter gir et potensial for løpende leieinntekter, er dette et alvorlig forhold som det er viktig å få rettet uten unødvendige utsettelser. For boenheter er det krav om bruk av ansvarlige foretak, og det gjelder strenge tekniske krav som skal ivareta både bomiljø, helse og personsikkerhet.

Videre må det hensyntas at tiltakene utgjør langt mer enn bare ulovlige leiligheter. I denne saken er hele bygningen Heidalen 27C ulovlig som sådan, mens Heidalen 27B er bygget vesentlig større enn tillatelsen. Førstnevnte bygning utgjør dermed i praksis en ulovlig

1 O. J. Pedersen m.fl., Plan- og bygningsrett, 3. utgave, del 2, s. 662

tomannsbolig på 150 m^2.

Tiltakene har dermed en økonomisk verdi som langt overstiger det som er normalt i saker om ulovlige boenheter, hvor boenhetene typisk er etablert i lovlige bygninger.

Selv om den ulovlige bygningsmassen i seg selv ikke gir løpende avkastning utover leieinntektene, er det tale om så betydelige verdier ut over rene leieinntekter at dette må tas til inntekt for økt tvangsmulkt.

Til sist må det presiseres at det gis en 10 måneders rettingsfrist fordi det skal være realistisk å få rettet forholdene innen fristen. Utgangspunktet er derfor at forholdet skal kunne rettes før tvangsmulkten i det hele tatt begynner å løpe.

Kommunen vurderer at tvangsmulkten i tilfellet her passende kan settes til 2 000 kroner per dag, jf. pbl. § 32-5. Tvangsmulkten anses å stå i rimelig forhold til ulovligheten, jf. § 32-10.

Mulkten starter å løpe dersom fristen for retting overskrides, og løper inntil kommunen har mottatt dokumentasjon på at påbygget er fjernet i henhold til pålegget.

Forelegg og andre opplysninger:
Det er eiers/tiltakshavers ansvar at plan- og bygningslovgivningens krav, herunder tidligere gitte tillatelser, overholdes.

Et pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf. pbl. §§ 32-6 og 32-7. Vi orienterer med dette om at dersom slikt forelegg ikke blir etterkommet, kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføres for din regning, jf. § 32-7 første ledd.

Med hilsen
ARENDAL KOMMUNE

Tone Sandnesaunet
Juridisk seniorrådgiver

Thomas Flaten Opsahl
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Viktige opplysninger i forbindelse med klage

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 begrensinger 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
Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Heidalen 27, 4848 ARENDAL
ARENDAL kommune
gnr. 444, bnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 485 m² BRA-i: 370 m²



Befaringsdato: 26.10.2026 **Rapportdato:** 06.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21147-1779 **Eiendomsverdi ref nr:** PI1355

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

YoNo AS

Rapportansvarlig

Yngve Ottervig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Byggene har forfalt vesentlig og det er mye som må gjøres for å få dette opp på et normalt nivå.
Det har vært vannlekkasje over tid fra oppvaskmaskin, dette har ført til omfattende vannskade i boligen etasjeskillere og kjeller.
Det er registrert svai i taket og eier har skrud opp takplatene i stue på grunn av at disse har løsnet og hang ned.
Det er synlig fukt inntrenging i flere vinduer i underetasje det ligger vann i vindusposter under befaring.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft.
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning og pussede murfasader.
Vinduene er malte vinduer, plastvinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass og koblet glass.
Ytterdørene er malt hovedytterdører og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er balkong på understøttende konstruksjon. utført i behandlet tre og noe glass rekkverk.

Deler av balkongen er bygget inne med vegger og tak.
Utvendig trapper i tre
Utvendig trapp i naturstein og betong

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett og laminat.
Veggene er kledd med trepanel, og himlingene har himlingsplater.
Det er trebjelkelag.
Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet er belagt med laminat, betong og belegg. Veggene er utført med panel og betong/mur. Det er foretatt hulltaking.
Det er tretrapp.
Det er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk på 10 mm.
Våtrommet har våtromsvinyl på gulv og plastsluk. Det er ukjent vanntett sjikt på veggene.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har panel på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flat litt fal fra ytterveg mot sluk.
Våtrommet har våtromsvinyl med flier på gulv og plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0 mm.
Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Det er ingen eller utilstrekkelig ventilering.
Ingen tegn til vannpåkjenning på veggene. Fuktmåling er utført med radiobølger.

Våtrom › Underetasje › Leilighet - Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv og panelovn.
Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det kan derfor ikke bekreftes bruk av membran eller type sluk. Badet må tømmes og badekar demonteres for videre inspeksjon.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Rommet har vesentlige skader og må oppgraderes. Det er teipet i hjørner på vegg og mot badekar. Rommet må renoveres for å hindre videre skadeutvikling.
Det er registrert vanninntrengning fra ytterveggene i underetasjen, og det må forventes skader som følge av dette.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Kjøkken › Underetasje › Leilighet - Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og induksjonstopp.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget er montert 2007.
Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap i trapperom
Tavleskapet er utført med automatsikringer.
Tilgjengelige kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon foreligger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av fjell.
Fuktsikringen er ukjent. Materialet brukt til å opparbeide tomt og fundament er også ukjent.

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmuren er av mur.
Forstøtningsmuren er av betongstein.
Avløpsledningene er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig
- Det foreligger ikke tegninger

Tomannsbolig
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje Ny
- Det foreligger ikke tegninger

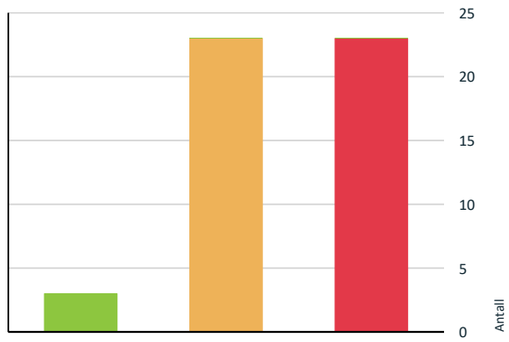
Garasje
- Det foreligger ikke tegninger

Heidalen 27, 4848 ARENDAL
Gnr 444 - Bnr 86
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

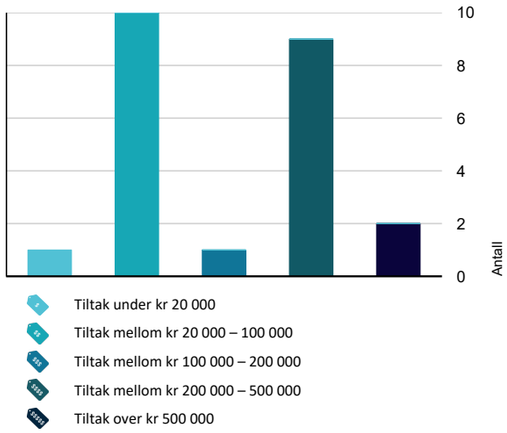
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Leilighet - Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Leilighet - Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Leilighet - Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Leilighet - Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Leilighet - Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Leilighet - Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Leilighet - Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Leilighet - Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Leilighet - Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Heidalen 27, 4848 ARENDAL
Gnr 444 - Bnr 86
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er observert flere løse kabler og defekte lamper i kjelleren. Dette kan medføre økt risiko for elektriske feil og bør utbedres av kvalifisert fagperson.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:
• Takkrenner og beslag har avflasset maling og viser tegn til høy slitasje.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Takkrenner og beslag bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Heidalen 27, 4848 ARENDAL
Gnr 444 - Bnr 86
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
• Det er påvist svekkelser og vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjonen.

Avstivningen av sperrene er ikke tilstrekkelig, noe som har medført nedbøyningene.
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fukt i undertaket. Årsaken til fukten må kartlegges og utbedres for å hindre videre utvikling av skade.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
• Svekkelser og vesentlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjonen bør utbedres av fagperson for å sikre konstruksjonens bæreevne og forhindre ytterligere skader eller sammenbrudd.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for konstruksjonssvikt, lekkasjer og følgeskader på bygningen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
• Årsaken til fukten bør kartlegges av fagperson, og nødvendige utbedringer må gjennomføres for å hindre videre utvikling av skade.
Vedvarende fukt kan føre til råte, soppdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Bodene satt på en side og på tvers dette er ikke en god nok løsning

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning og pussede murfasader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist stedvis manglende gnagesikring (musetetting)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Sprekker i grunnmuren må tettes
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.


Lufting med ingen musesperre


Ingen lufting

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte vinduer, plastvinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.

Vann ble observert i vindusposten under befaringen.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Avvik rundt vinduenes innsettingsdetaljer kan føre til fuktinntrenging i veggkonstruksjonen, med risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.
• Det anbefales å utbedre beslag, vannbord, tetting og øvrige innsettingsdetaljer for å hindre videre fuktinntrenging, samt kontrollere og reparere eventuelle følgeskader i konstruksjonen.
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Heidalen 27, 4848 ARENDAL
Gnr 444 - Bnr 86
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Norsk takst

Tilstandsrapport

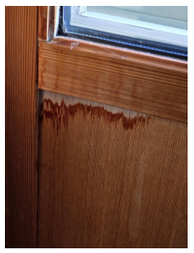
Ytterdørene er malt hovedytterdører og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
• Flere av dørene har svellet og er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.
• Dørene bør vurderes for utskifting eller utbedring for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre ytterligere forringelse.
Dårlig stand og svelling kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong på understøttende konstruksjon. utført i behandlet tre og noe glassrekkverk.

Deler av balkongen er bygget inne med vegger og tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
• Eldre balkong på siden av bygget har en konstruksjon som går inn i bjelkelaget og stikker ca. 20 cm utenfor veggen. Det gamle tredekket sitter fortsatt på, og ny balkong er lagt oppå dette. Dette medfører at den nye balkongen blokkerer en terrassedør.

Det er registrert fukt inntrengning via det gamle bjelkelaget, da det ikke er montert beslag som kan forhindre dette.
• Deler av balkongen har utsikk utenfor bærende konstruksjon på over 100 cm. Denne delen av balkongen har svikt, og det må iverksettes tiltak.
• Størstedelen av balkongen har for langt spenn mellom bærende konstruksjon, noe som medfører svikt i balkongen. Det er også registrert værslitasje og noe råte i deler av trebordene på balkongen.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.
• Det bør monteres beslag og fuktsperre for å hindre videre fuktinntrengning i bjelkelaget.
Videre bør det vurderes å fjerne det gamle tredekket under den nye balkongen for å sikre korrekt oppbygning og redusere risiko for råte og skader i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og svekkelse av bærekonstruksjonen, samt redusert funksjonalitet på grunn av blokkert terrassedør.
• Det bør gjennomføres forsterkning eller utbedring av den delen av balkongen som har utsikk utenfor bærende konstruksjon og som viser svikt, for å unngå ytterligere svekkelse av konstruksjonen og redusere risikoen for personskade eller skade på bygningen.
• Det bør etableres ekstra understøttelse for å redusere spennvidden og hindre svikt i konstruksjonen.
Skadde og råteskadde trebord bør skiftes ut, og overflater bør vedlikeholdes for å forhindre videre forringelse.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere skader, redusert bæreevne og potensielt farlige situasjoner.

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000






TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper i tre
Utvendig trapp i naturstein og betong

Vurdering av avvik:

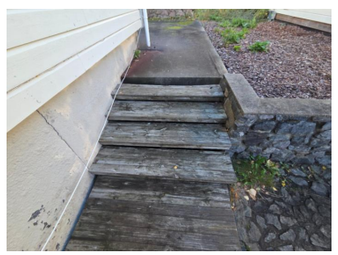
• Tretrappen opp til hovedboligen er værslitt og har noe råteskader.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Tretrappen bør utbedres ved å skifte ut råteskadet treverk og overflatebehandle trappen for å beskytte mot videre værpåvirkning.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere råteskader, redusert levetid og potensiell sikkerhetsrisiko ved bruk.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Trappen er i dårlig stand og må utbedres

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Heidalen 27, 4848 ARENDAL
Gnr 444 - Bnr 86
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett og laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon.

• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

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

Konsekvens/tiltak

• Fuktskader i bakenforliggende konstruksjon kan føre til skjult nedbrytning, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Fukt kommer fra vannlekkasje fra oppvaskmaskin over tid, store deler av gulvet har hatt vann over under laminat/parkett gulvet. Dette er ikke utbedret annet en og tørke synlig fukt. i under etasje er det synlig fukt skader i undertaket og pågående mug og sopp utbrudd.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel, og himlingene har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

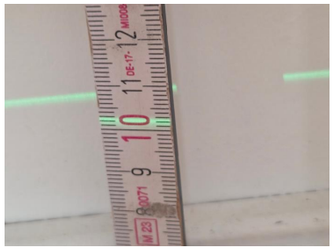
• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
• Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.
• Det er registrert svikt og fukt i bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak
• Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
• Det anbefales å undersøke årsaken, samt følge med på eventuell videre utvikling.
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av svikt og fukt i bjelkelaget.
Skadet eller fuktpåvirket treverk må utbedres eller skiftes ut for å unngå økt risiko for råte, sopp og svekkelse av den bærende konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Målt i stor stue hovedplan



Målt i stor stue hovedplan

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Eldre mursteinspipe med ukjent tilstand. Det må påregnes behov for fornying av pipen.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at pipen kontrolleres av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skader eller mangler, og at nødvendige utbedringer gjennomføres. Konsekvensen av å ikke utbedre eldre pipe med ukjent tilstand er økt risiko for brann, lekkasjer av røyk eller gasser, samt redusert sikkerhet ved bruk av ildsted.
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Gulvet er belagt med laminat, betong og belegg. Veggene er utført med panel og betong/mur. Det er foretatt hulltaking.

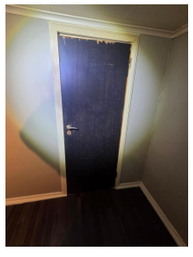
Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
• Fuktmåling med pigger og radiobølger viser vesentlig forhøyede fuktverdier i vegger og himling i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materialer.
• Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.
• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.
• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.
• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av de forhøyede fuktverdiene.
Tiltak for å utbedre fuktproblemet må iverksettes for å unngå risiko for mugg- og råteskader, samt forringelse av inneklima og bygningskonstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 500 000







Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kartlegge omfang og årsak til fuktskaden ved nærmere undersøkelser. Skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut, og fuktkilden må identifiseres og utbedres for å hindre videre skade. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Heidalen 27, 4848 ARENDAL
Gnr 444 - Bnr 86
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Norsk takst

Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk på 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist knust flise i dusjen.
• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert 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.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.
• Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl på gulv og plastsluk. Det er ukjent vanntett sjikt på veggene.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Slukristen sitter fast og lot seg ikke fjerne under befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Slukristen bør løsnes og kontrolleres for å sikre at det ikke foreligger blokkeringer eller skader i sluket.
Dersom slukristen ikke lar seg fjerne, øker risikoen for manglende rengjøring og vedlikehold, noe som kan føre til tette avløp og potensielle vannskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
• Det er behov for tiltak på avløpsrøret til badekaret.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.
• Avløpsrøret til badekaret bør utbedres for å hindre lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende tiltak kan medføre fuktskader og redusert funksjon på våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Heidalen 27, 4848 ARENDAL
Gnr 444 - Bnr 86
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Norsk takst

Tilstandsrapport

Våtrommet har panel på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Veggpanelene har svelling nederst på bordene.

Konsekvens/tiltak
• Veggpanelene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre svelling og skade. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flat litt fal fra ytterveg mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert 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.
• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

ETASJE > VASKEROM

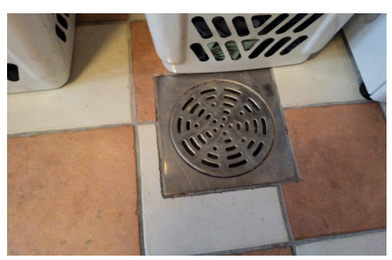
TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har våtromsvinyl med flier på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0 mm.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Sluket har to slukrister, hvorav den nederste ikke lar seg fjerne. Dette medfører at rensing av sluket ikke er mulig.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Sluket bør utbedres slik at det er mulig å fjerne ristene og gjennomføre nødvendig rengjøring.
Konsekvensen av manglende tilgang til sluket er økt risiko for tilstopping, vannskader og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen eller utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ingen tegn til vannpåkjenning på veggene. Fuktmåling er utført med radiobølger.

UNDERETASJE > LEILIGHET - BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Heidalen 27, 4848 ARENDAL
Gnr 444 - Bnr 86
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Norsk takst

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > LEILIGHET - BAD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
• Det er konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst.
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

• Konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst indikerer fuktproblemer og kan medføre helseplager, dårlig inneklima og nedbrytning av bygningsmaterialer.

• Det anbefales å identifisere og utbedre fuktkilden, samt fjerne og erstatte angrepne materialer. Området bør rengjøres og behandles i henhold til anbefalte metoder..

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring eller skifting av fliser.

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





UNDERETASJE > LEILIGHET - BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og panelovn.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.
• Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater.
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene nærmere for å avdekke eventuell fukt i konstruksjonen. Fuktkilden må identifiseres og utbedres, og berørte materialer bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut.
• Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet gulvoverflate, samt kontrollere oppbygningen under for eventuelle fukt- eller konstruksjonsskader. Ved behov bør gulvet bygges opp på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm og med egnede materialer.
• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.
• Overflater må utbedres eller skiftes

Hele gulvflaten er ikke tilgjenlig for inspeksjon eller for å måle fall da sluket er under et fast montert badekar. samt innredningen og vaskemaskin dekker det meste av badet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > LEILIGHET - BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det kan derfor ikke bekreftes bruk av membran eller type sluk. Badet må tømmes og badekar demonteres for videre inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > LEILIGHET - BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Heidalen 27, 4848 ARENDAL
Gnr 444 - Bnr 86
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

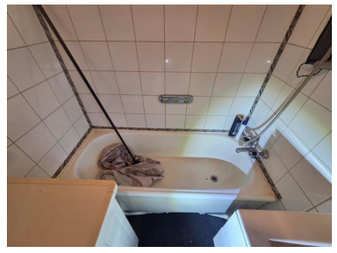
Tilstandsrapport

• Det er påvist sprekker i servant eller lignende utstyr.
• Det er påvist ødelagt innredning.

Konsekvens/tiltak
• Skaden må utbedres. Dersom dette ikke gjøres er det fare for videre skadeutvikling.
• Ødelagt innredning på våtrom kan medføre redusert funksjon og brukskvalitet, samt økt risiko for fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende materialer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





UNDERETASJE > LEILIGHET - BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

UNDERETASJE > LEILIGHET - BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet har vesentlige skader og må oppgraderes. Det er teipet i hjørner på vegg og mot badekar. Rommet må renoveres for å hindre videre skadeutvikling.
Det er registrert vanninntrengning fra ytterveggene i underetasjen, og det må forventes skader som følge av dette.

Vurdering av avvik:
• fuktsøk er foretatt og det er avdekket skade i veggen, men det er ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av vegg for å avdekke skadeomfang. Manglende oppfølging kan føre til ytterligere skadeutvikling, redusert levetid på vegg/konstruksjon og økt risiko for kostbare utbedringer.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Flere overskap mangler dører, noe som medfører redusert funksjonalitet og estetikk på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres nye dører på overskapene for å gjenopprette funksjonalitet og estetisk uttrykk på kjøkkenet. Manglende dører kan føre til redusert brukervennlighet og lavere verdi på innredningen.

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > LEILIGHET - STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og induksjonstopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har skader utover normal slitasje. Det må påregnes behov for vedlikehold og oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og oppgradering av kjøkkenet for å utbedre skader utover normal slitasje, slik at videre forringelse og eventuelle følgeskader unngås.

UNDERETASJE > LEILIGHET - STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk.
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

Heidalen 27, 4848 ARENDAL
Gnr 444 - Bnr 86
4203 ARENDAL

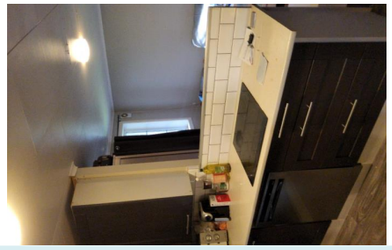
YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilluft til kjøkken

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre anlegget i henhold til gjeldende krav.
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
• Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

⚠ 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 forenklede 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
Det elektriske anlegget er montert 2007.
Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap i trapperom
Tavleskapet er utført med automatsikringer.
Tilgjengelige kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er observert flere løse kabler og defekte lamper i kjelleren. Dette kan medføre økt risiko for elektriske feil og bør utbedres av kvalifisert fagperson.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Løse kabler og defekte lamper i kjelleren bør utbedres av kvalifisert fagperson for å redusere risikoen for elektriske feil, kortslutning eller brann.

⚠ Brannteknikse forhold

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Heidalen 27, 4848 ARENDAL
Gnr 444 - Bnr 86
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen består av fjell.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Fuktsikringen er ukjent. Materialet brukt til å opparbeide tomt og fundament er også ukjent.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
• Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
• Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.
• Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
• Symptomene kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen og derfor risiko for utvikling av fuktskader og dårlig inneklima.
• Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling.
• Det anbefales å avdekke omfang av fuktproblemene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadede konstruksjonsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er av mur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det er påvist setningsskader/ store riss/ sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Skaden må utbedres.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
• Det er viktig å få utført en grundig fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige stabiliserende tiltak og utbedringer av grunnmuren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betongstein.

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

Konsekvens/tiltak
- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Vann ledes inn mot og ned langs grunnmur

Konsekvens/tiltak
- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Vann som ledes mot grunnmuren gir økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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 bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Heidalen 27, 4848 ARENDAL
Gnr 444 - Bnr 86
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Norsk takst

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er observert flere løse kabler og defekte lamper i kjelleren. Dette kan medføre økt risiko for elektriske feil og bør utbedres av kvalifisert fagperson.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Løse kabler og defekte lamper i kjelleren bør utbedres av kvalifisert fagperson for å redusere risikoen for elektriske feil, kortslutning eller brann.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig



Anvendelse
Bolig- garasje

Byggeår
2009

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Tomannsbolig - Kommunen har varslet krav om rivning.

Underetasje ikke befart under befaring grunnet manglende tilgang.

Tomannsbolig tilstand er dårlig, kledningen sprette råteskader og stort vedlikeholds behov.
Takket er tekket med stålplater, takrenner og nedløp med plastbelagt stål. Takrenner med vesentlig skade.
Det er synlig og er blitt opplyst om at det lekker vann igjennom taket og det er ikke utbedret.
Det er synlig svart sopp flere steder i bygget. Det ligger vann i garasjen i underetasjen under befaring som indikerer at drenering ikke er tilfredsstillende.

Etasjeskillere har over 15mm+ høyde avvik.

Underetasje med 1 garasjer og en leilighet
Loft leilighet med entre, stue-kjøkken, bad og 3 stykk soverom

Gulvene har belegg, vegger med trepanel og himlingen har himlingsplater. Overflater har vesentlig skade fra fukt.
Malte tre vinduer med 2-lags glass, flere av vinduene i dårlig stand.
Det er kondens på innsiden på nesten alle vinduer under befaring

Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har flere vesentlig skader og må forventes utskiftet

Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har trepanel på vegg, trepanel med våtroms belegg ved badekar.(kanten på trepanel ikke beskyttet for fukt.) og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har gulvbelegg med plastsluk under badekar, det er mot fall til sluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har manglende ventilasjon.
Rommet har flere mangler og høy slitasje som utgjøre en stor risiko for vannskade.

Varmepumpe montert i lofts stue.

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

Garasje Ny



Anvendelse
Garasje

Byggeår **Kommentar**
2021

Standard
Enkel standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

Beskrivelse
Garasje fra 2021

Gulv av betong
Bindingsverk av tre med liggende kledning, svilla står rett på betong gulvet dette vil føre til råte.
Leddport med elektrisk åpner.
Tak i sperrekonstruksjon i tekket med stålplater, ingen undertak og takplatene kondenser og drypper ned på det som er plassert i garasjen.
Takrenner og nedløp med plastbelagt stål.

Bygget er bygget inntil eksisterende bolig og den ene veggen er da huset og rekkverket til balkongen, garasjen er ikke tett.

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

Heidalen 27, 4848 ARENDAL
Gnr 444 - Bnr 86
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Garasje



Anvendelse
Garasje - bolig

Byggeår **Kommentar**
2009

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold.

Beskrivelse
Dobbel garasje med lofts leilighet

Garasjens tilstand er middels den har på kledningen sprette råteskader og stort vedlikeholds behov.
Trapp opp til loftet er i dårlig stand og rekkverket holder på å dette av trappen er glatt og det må gjøres tiltak for å sikre trygg ferdsel.
Etasjeskilleren på garasjen har over 30mm høyde avvik, ukjent årsak til avviket.

Hovedplan med 2 stykk garasjer og en bakenforliggende bod
Gulvet er flislagt og veggene er dekket med trepanel, himlingsplater i taket. det er observert noe isolering med ikke fullstendig, stedvis manglende dampsperre som kan føre til at eksos kommer opp i bebodde rom. Rør opplegg er synlig i boden og i et område uten isolasjon som øker faren for at rørene fryser vinterstid.

Loft
Fullverdig leilighet med entre, stue-kjøkken, bad og soverom

Gulvene har belegg, vegger med trepanel og himlingen har himlingsplater.
Malte tre vinduer med 2-lags glass, flere av vinduene i dårlig stand.
Det er kondens på innsiden på nesten alle vinduer under befaring

Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.
Det er kjøkken vifte med kullfilter på kjøkken, luften bør føres ut av boligen.

Kjøkkenet har flere vesentlig skader og må forventes utskiftet

Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har trepanel på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har gulvbelegg med plastsluk under dusjkabinett, det er mot fall til sluk på 20mm+
Våtrommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har manglende ventilasjon.
Rommet har flere mangler og høy slitasje som utgjøre en stor risiko for vannskade.

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

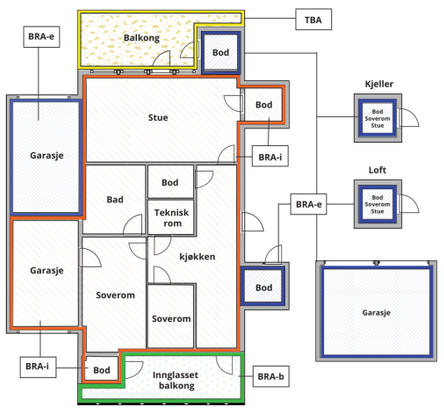
Hva er måleverdig areal?

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.



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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	132		39	171	114
Underetasje	72			72	
SUM	**204**		**39**		**114**
SUM BRA	**243**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad, vaskerom, gang, soverom, kjøkken, gang 2, trapperom, stue, soverom 2		
Underetasje	Leilighet - entré, leilighet - bad, leilighet - stue/kjøkken, leilighet - soverom, leilighet - bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasje bygget inntil bolig er ikke søkt om, balkong bak huset samt tak over bygg er ikke søkt om.

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	77			77	14
Underetasje	55	15		70	
SUM	**132**	**15**			**14**
SUM BRA	**147**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Underetasje	Soverom, stue/kjøkken, bad	Garasje	

Kommentar

Under etasje er ikke målt opp grunnet manglende tilgang til bygget

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Foreligger krav om rivning av bygget.

Garasje Ny

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke søkt om, kommune krever rivning av bygget.

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		44		44			44
Loft	34			34		10	44
SUM	**34**	**44**				**10**	**88**
SUM BRA	**78**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje, garasje 2	
Loft	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loft over garasje er ikke søkt om og kommune krever rivning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.10.2026	Yngve Ottervig	Takstingeniør
	Pål Moen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	444	86		0	1354.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Heidalen 27

Hjemmelshaver

Moen Pål

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Heidalen 27, 4848 ARENDAL
Gnr 444 - Bnr 86
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

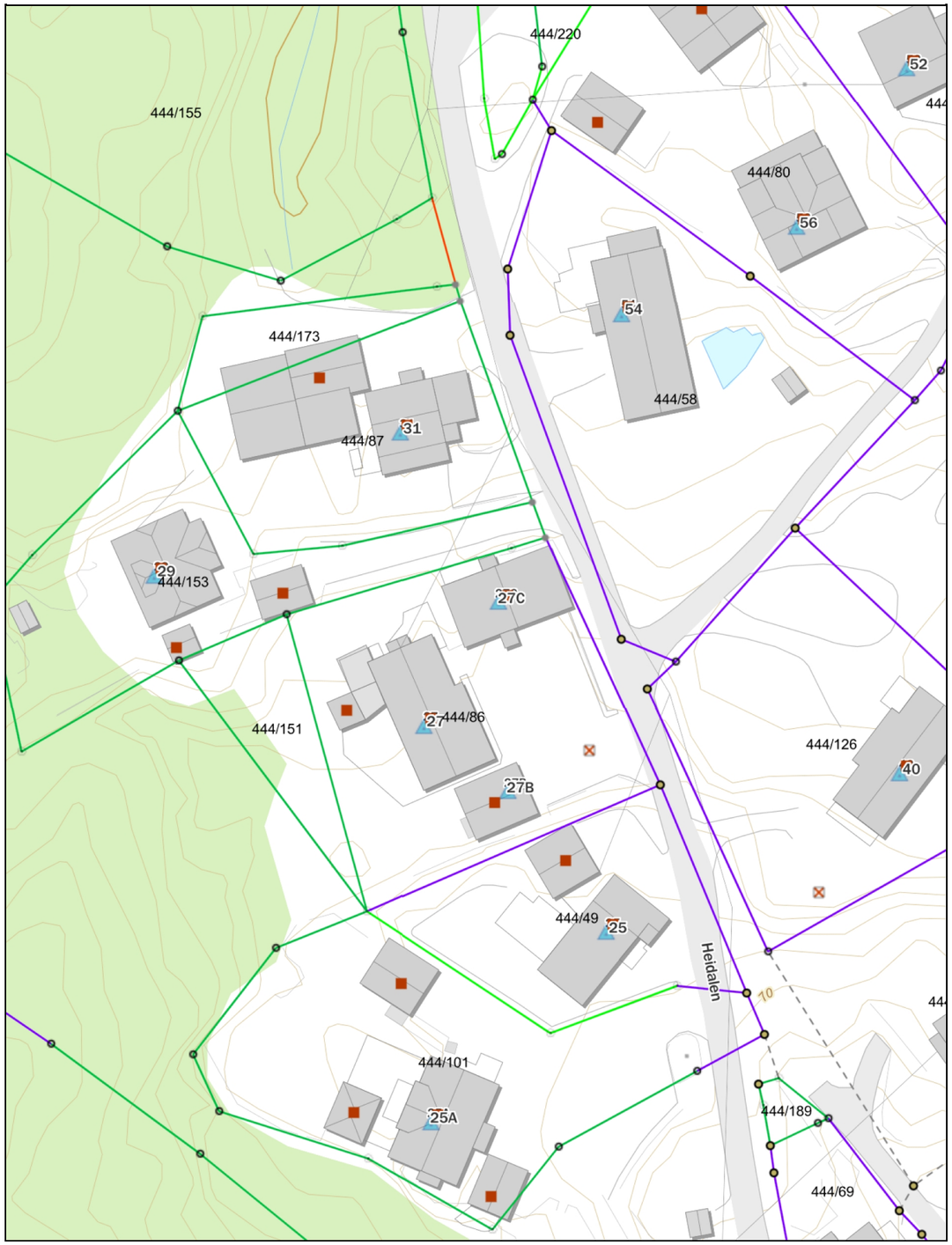
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Dato: 06.11.2026 Omtrentlig målestokk: 1:624 Koordinatsystem: UTM-32N



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Utskriftsdato: 21.10.2026

Eiendomskart for eiendom 4203 - 444/86//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 354,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6480865,55	**Øst**	484396,79	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6480840,71	484376,93	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,32	
2	6480878,07	484366,86	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	38,69	
3	6480886,53	484395,19	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,57	
4	6480887,83	484399,56	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,56	
5	6480856,54	484414,01	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	34,47	

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-444/86/0

Bruksnavn	KITTELSBO	Beregnet areal	1 354.5
Etablert dato	11.09.1954	Historisk oppgitt areal	1 383.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.07	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

☑ Tinglyst ☐ Avklarte eiere ☐ Har festegrunn
☐ Bestående ☐ Har grunnforurensning ☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert ☐ Har kulturminner ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
PÅL MOEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	13.05.2013	14.05.2013	2013/3918	
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SK - Skylddeling	11.09.1954		P23/7	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		1 354.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
24818144	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
166967139	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	TB - Tatt i bruk
300093615	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	TB - Tatt i bruk
300996175	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 24818144: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	45.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	45.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	90.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	23.05.2007	01.08.2007
TB - Tatt i bruk	16.11.2009	16.11.2009

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
I - Ikke godkjent bolig	H0201	45.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	1	45.0	0.0	45.0	0.0
H01	0	0.0	45.0	45.0	0.0

Bygning 166967139: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	200.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	200.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1958	14.10.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	140.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	60.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	140.0	0.0	140.0	0.0
U01	1	60.0	0.0	60.0	0.0

Bygning 300093615: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	150.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	150.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato

TB - Tatt i bruk	16.11.2009	16.11.2009

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
I - Ikke godkjent bolig	H0101	80.0	0	0	
I - Ikke godkjent bolig	H0201	70.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	1	70.0	0.0	70.0	0.0
H01	1	80.0	0.0	80.0	15.0

Bygning 300996175: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	32.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	32.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	23.12.2021	13.01.2022
EB - Endre bygningsdata	22.10.2024	22.10.2024

Bruksenheter

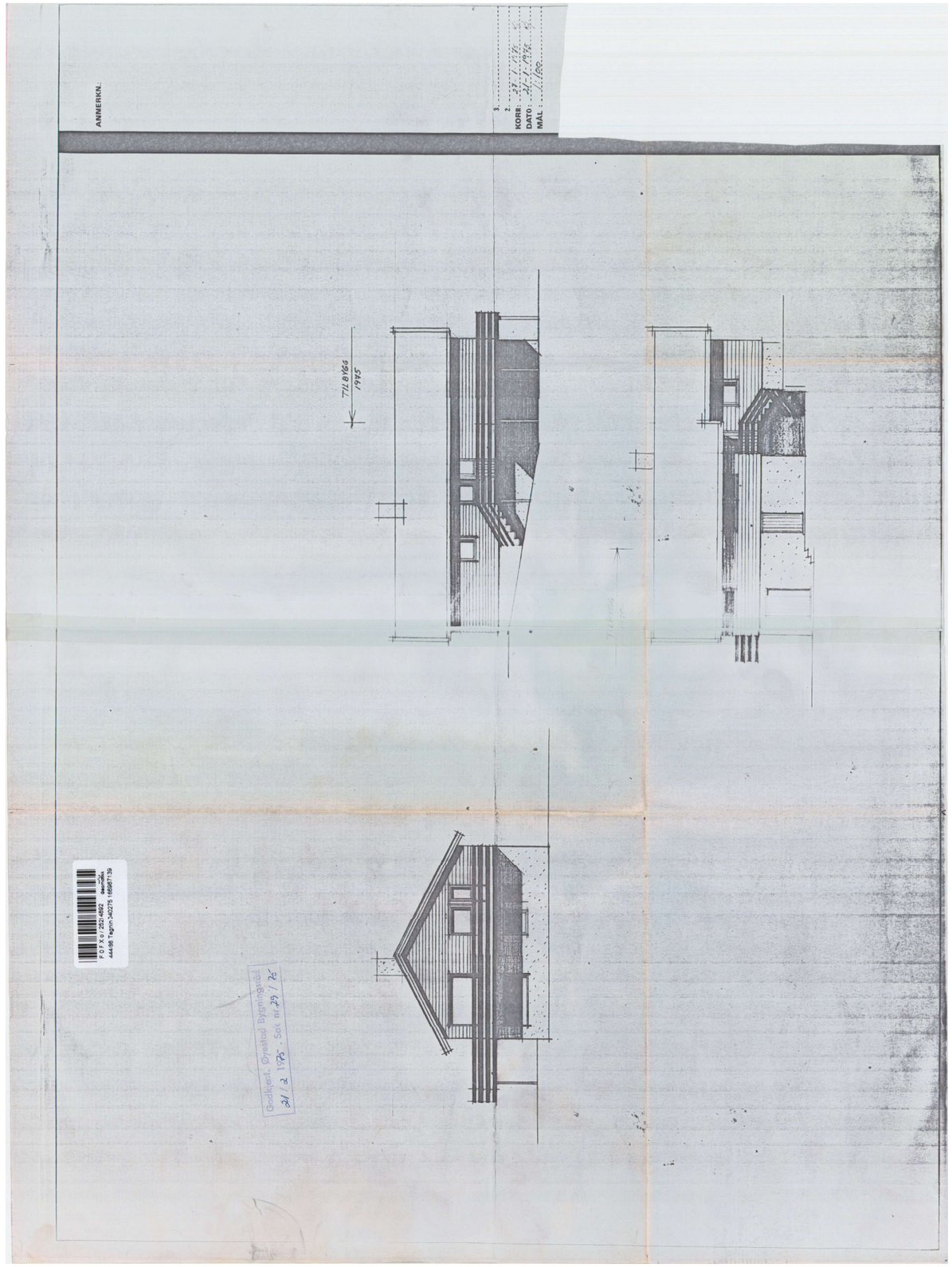
Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	32.0	32.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Heidalen	27		4848 ARENDAL
Heidalen	27B		4848 ARENDAL
Heidalen	27C		4848 ARENDAL



4,00 m
TILBYGG 1975 U. ETG.
HYBELLEILIGHET

4,00 m
TILBYGG 1975

9,85 m

ANMERKN.:

3.
2. 27-1-1975
KORR:
DATO: 21-1-1975
MÅL: 1:50

Godkjent. Øyestad Bygningsråd
20/2 1975 . Sak nr. 79/75

BALKONG

STUE

KJØKKEN

GANG

BAD

SOVEROM

SOVEROM

TRAPP

SOV

VF

VF

240 x 120

240 x 150

120 x 120

60 x 60

90 x 210

70 x 210

130 x 210

130 x 210

120 x 60

120 x 60

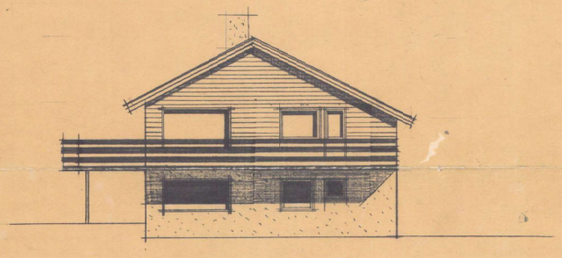
120 x 60

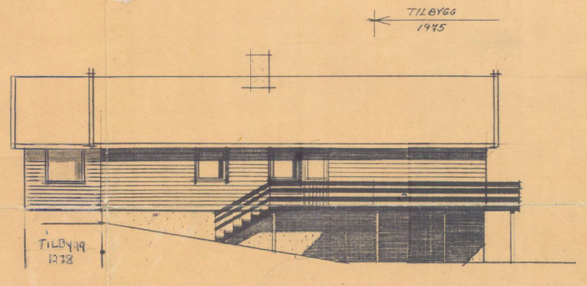
9,10 m

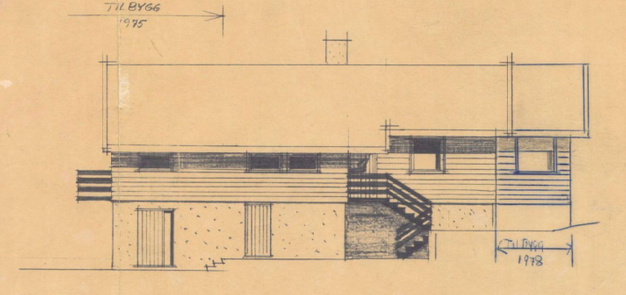
UNDER ETG.

HOVEDETG

F O F X S / 25214896 aacmas
44486 Tegnin 130278 16565139



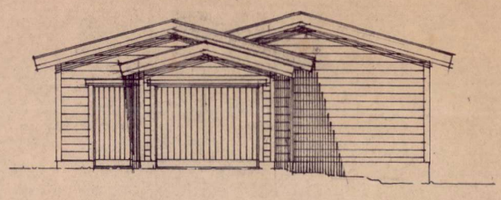


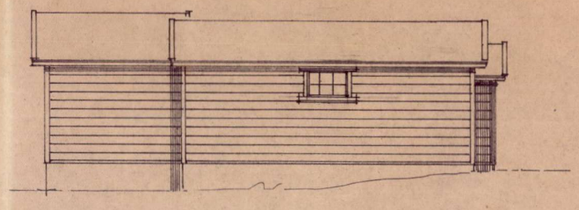


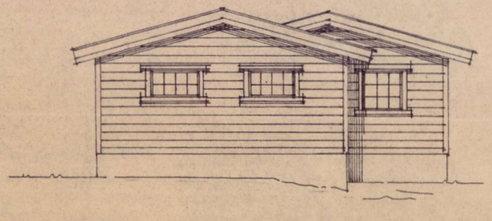
Godkjent. Øyestad Bygningsråd
1713 1978 . Sak nr. 50 178

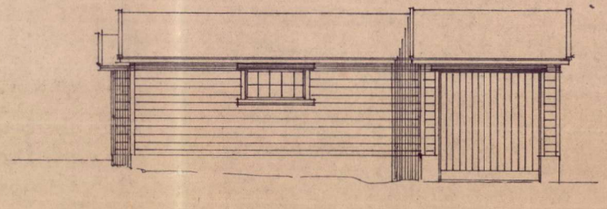
Sak : Tilbygg	mot / Nord
Byggherre	Henry Haugerud
Sted :	Heidalen
Fasader	målestokk 1:100
dato 1/2 - 1978	Tegn. Arkitekt

F 0 F X L / 25214898 Geomatikk
444/86 Tegnin 120281



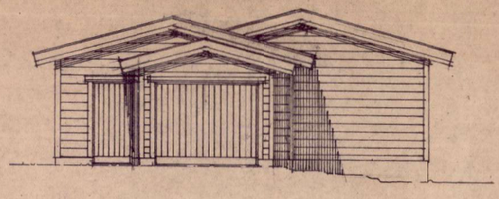


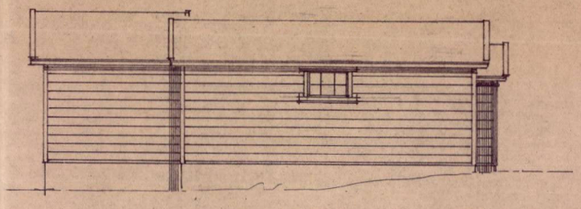


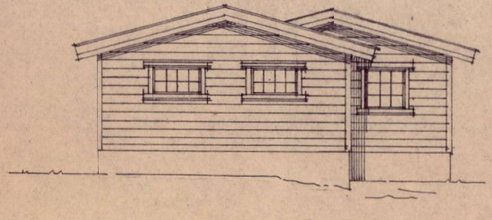


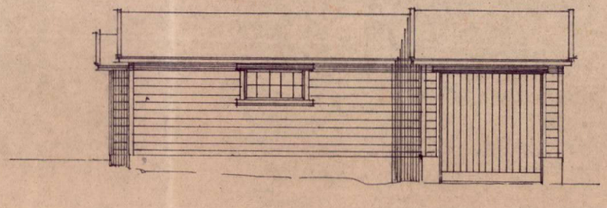
TILBYGG TIL GARASJE
FASADER
M = 1:100

ØYESTAD BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
/ 19 , sak nr. /



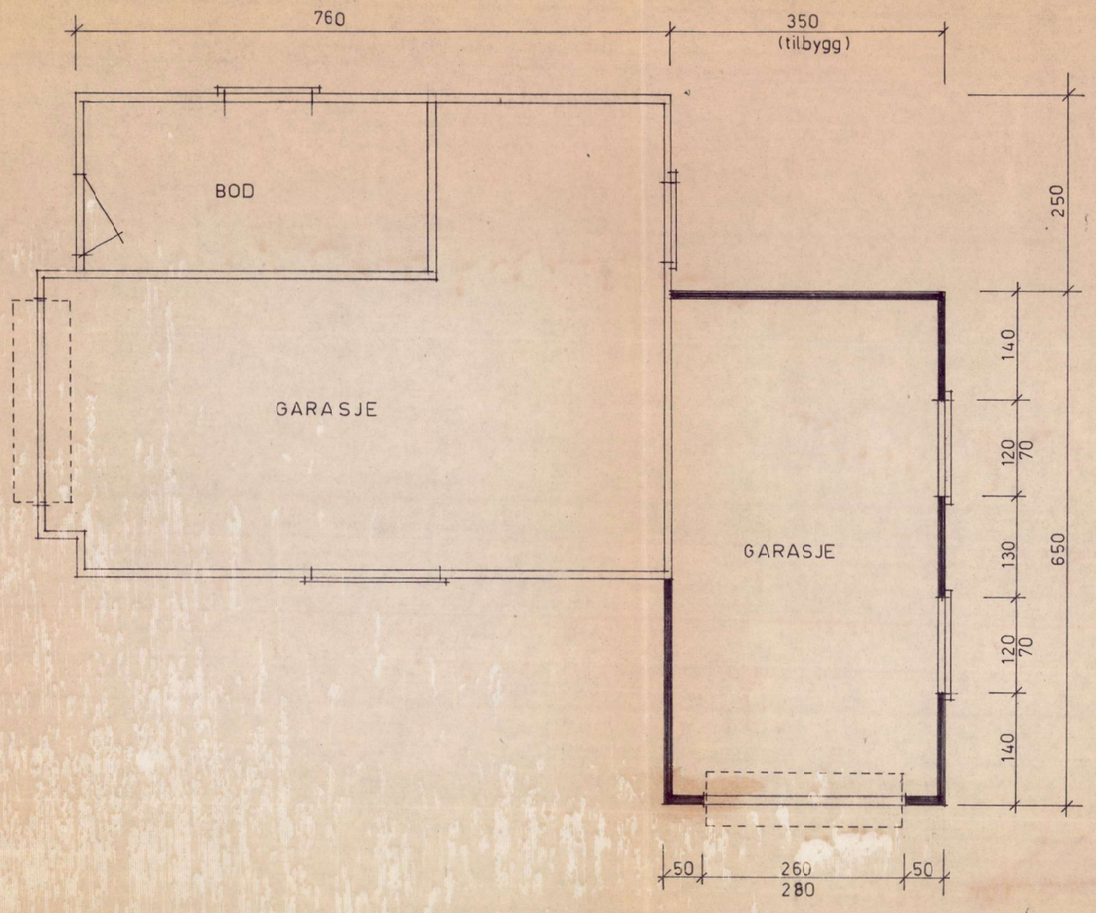






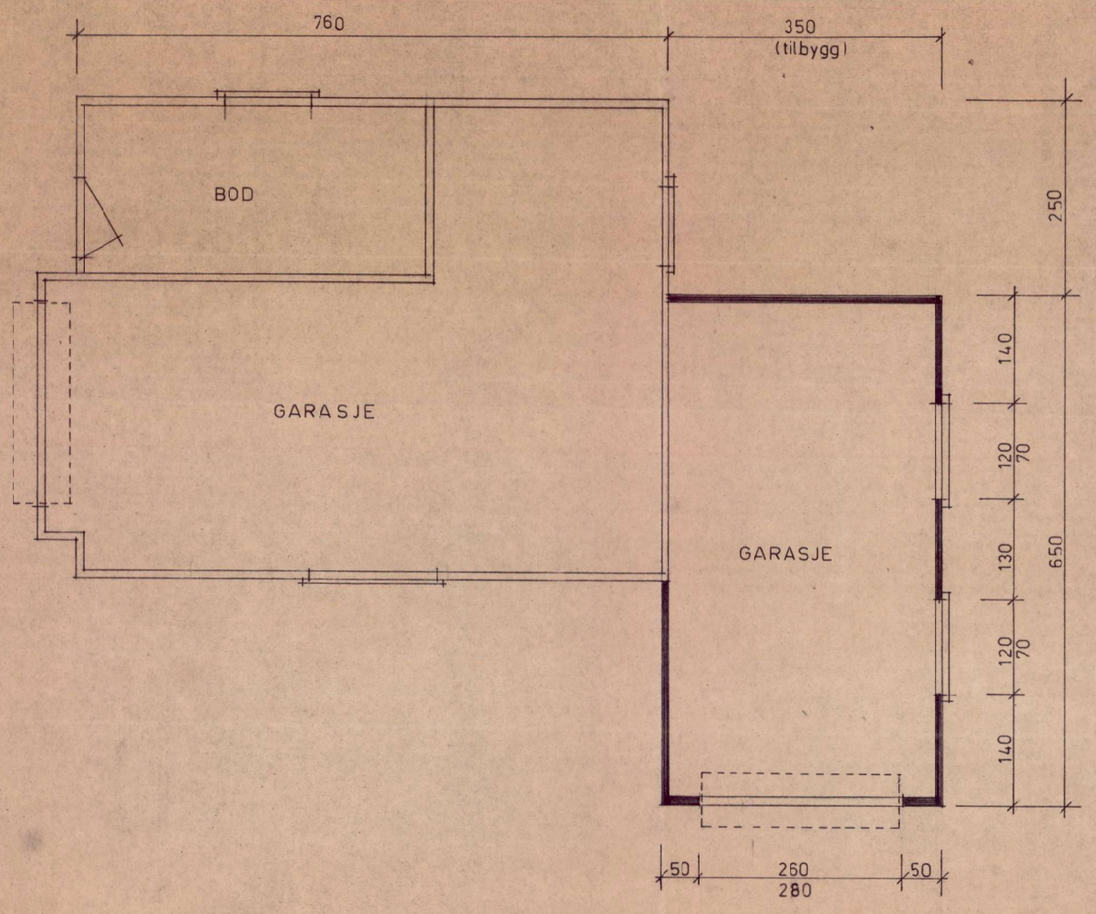
TILBYGG TIL GARASJE
FASADER
M = 1:100

ØYESTAD BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
6 / 4 1982 , sak nr. 117/81



TILBYGG TIL GARASJE
PLAN
M = 1:50

ØYESTAD BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.hl. delegert myndighet.
6/4 1981, sak nr. 117/81



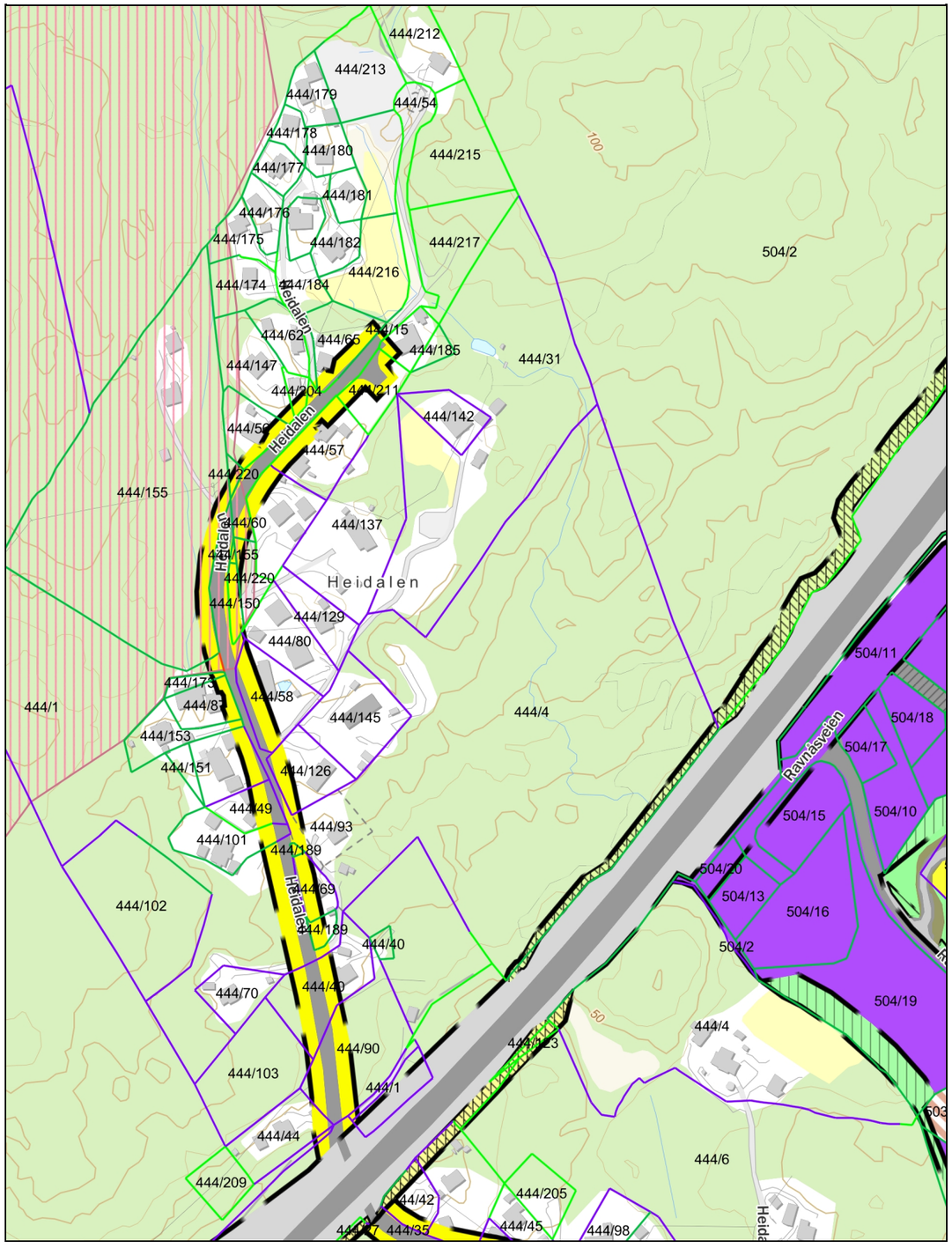
TILBYGG TIL GARASJE
PLAN
M = 1:50

ØYESTAD BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.hl. delegert myndighet.
6/4 1981, sak nr. 117/81

Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Dato: 06.11.2026 Omtrentlig målestokk: 1:2891 Koordinatsystem: UTM-32N



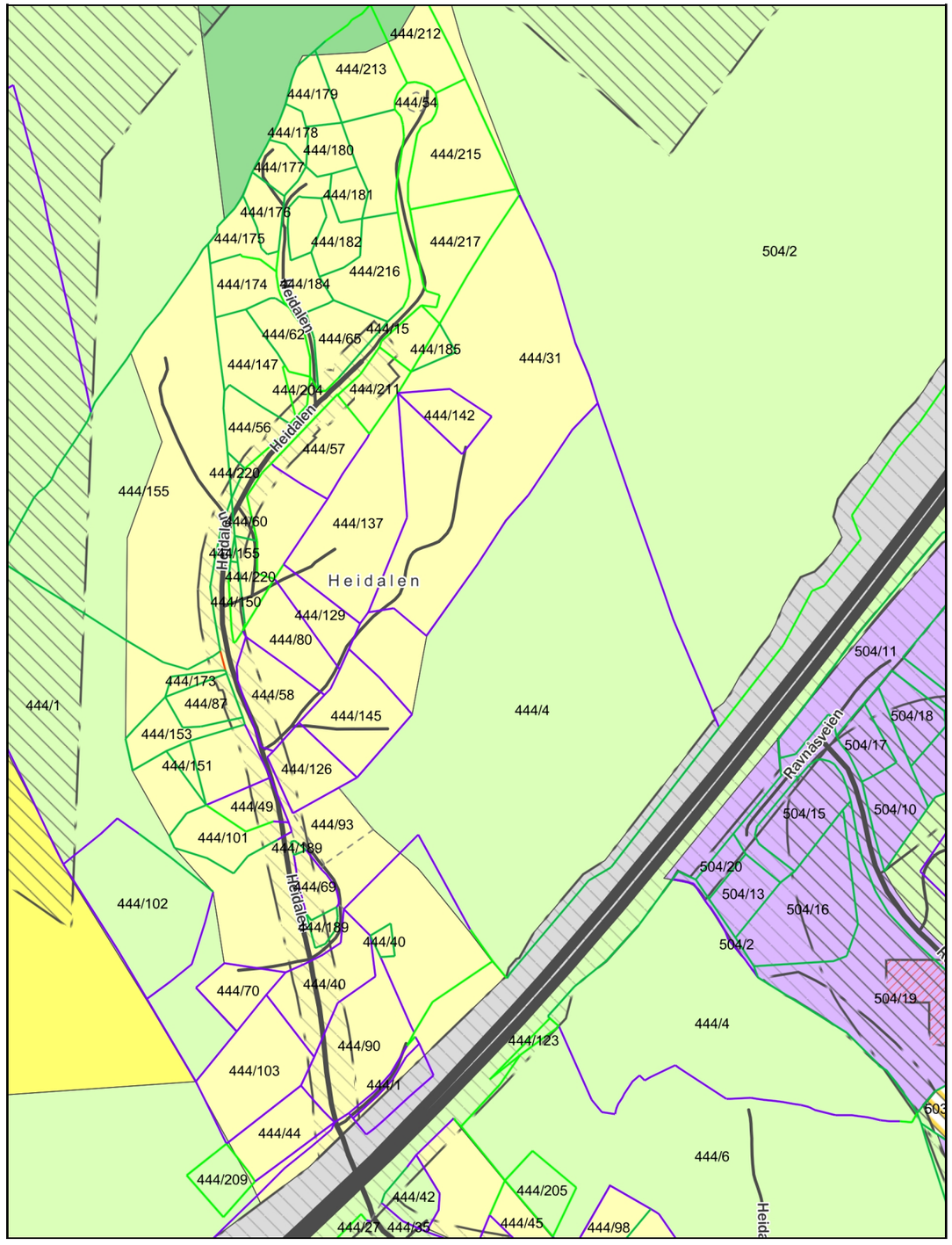
Side 1 av 1

Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Dato: 06.11.2026 Omtrentlig målestokk: 1:2891 Koordinatsystem: UTM-32N



Side 1 av 1

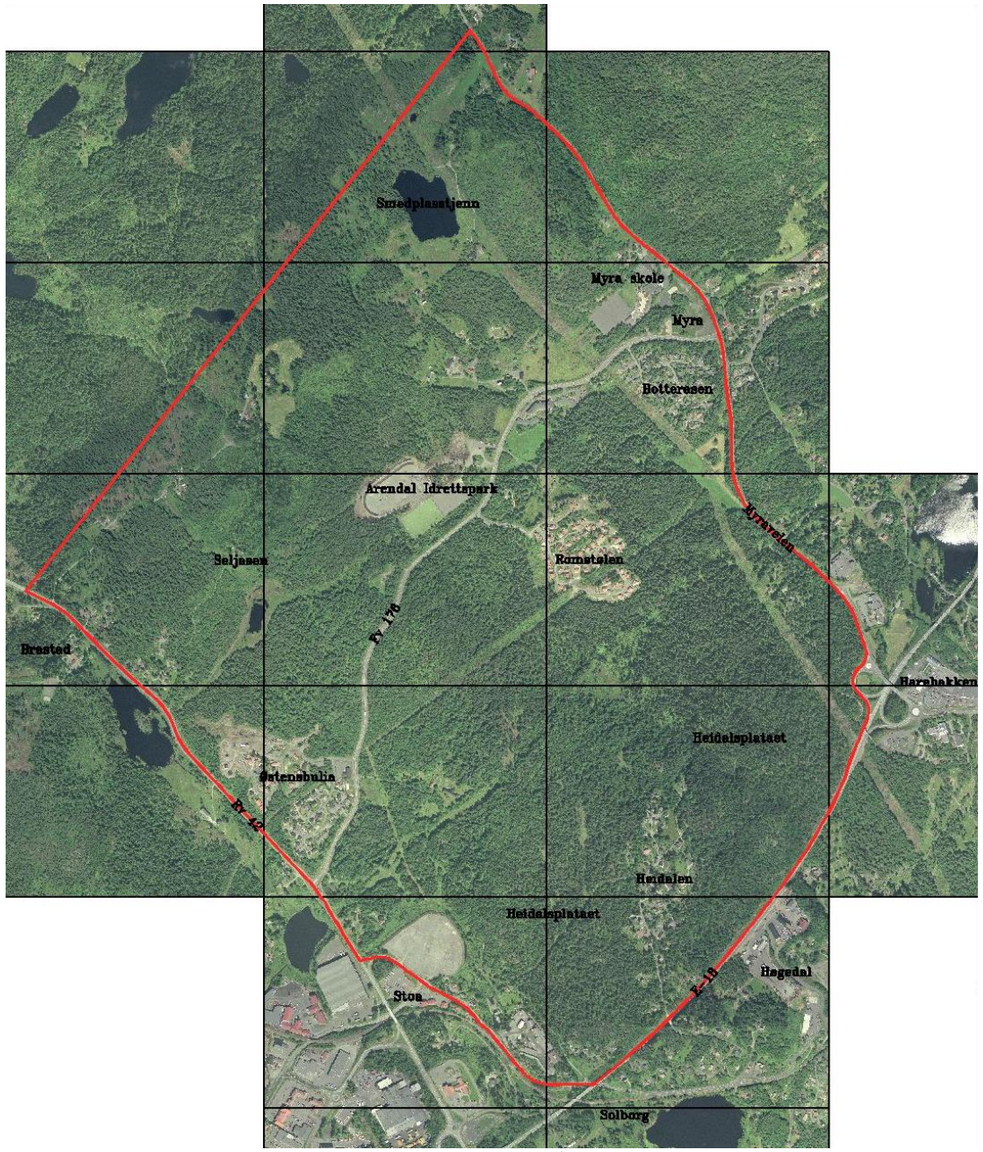
Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Stærk & Co. a.s.
RÅDGIVENDE INGENIØRER

grønn_strek

MYRA – BRÅSTAD OMRÅDET
KOMMUNEDELPLAN

PLANBESKRIVELSE OG BESTEMMELSER



Flyfoto (ortofoto) av planområdet.

INNLEDNING

Arendal kommunestyre vedtok i september 2005 å igangsette utarbeidelse av en kommunedelplan for Myra - Bråstad området. I kommuneplanen er Myra – Bråstad området hovedsakelig avsatt til annet byggeområde i påvente av at arealbruken skal fastsettes i en kommunedelplan for området.

Planområdet ligger ca 3 km nord for Arendal sentrum. Området ligger sentralt i forhold til E-18, Agderparken Stoa og Harebakken. Barneskole, idrettspark samt barnehager er alle lokalisert innenfor planområdet. Terrenget i området er lett kupert med mye furu- og granskog.

Formålet med kommunedelplanen har vært å avsette vesentlige arealer til fremtidige byggeområder, fortrinnsvis til boligbebyggelse. I tillegg er det avsatt arealer for utvidelse av idrettsparken samt for etablering av ny videregående skole. Det er også vektlagt å sikre gode turveier innenfor planområdet. Vesentlige arealer er avsatt til LNF-områder slik at planforslaget får en grønn profil.

BARN OG UNGE

Deler av planområdet blir brukt av barn og unge i forbindelse med idrett og friluftsliv. Myra skole bruker flere nærområder aktivt i sin undervisning. Tveitenløypa med flere tilkomststier blir benyttet av mosjonister og turgåere.

Heidalsplatået synes lite brukt som rekreasjonsområde for nærmiljøene. Planforslaget vil endre dagens situasjon for barn og unge ved at det uberørte området blir mindre. Selv om store arealer avsettes til fremtidig utbygging er relativt store sammenhengende områder avsatt til LNF-områder. Det er også avsatt gode grøntkorridorer (friområder) mellom boligområdene som kan benyttes til tur, lek og rekreasjon.

Trafikksikkerheten er hensyntatt ved at samleveiene til planlagte boligområder vil være uten gjennomgangstrafikk. Det er planlagt gang- og sykkelveier parallelt med samleveiene. Man kan ta seg frem til både Arendal sentrum og Agderparken Stoa på gang- og sykkelveier samt fortau. I tillegg har Statens vegvesen umiddelbare planer om å etablere gang- og sykkelvei langs både Frolandsveien og Myraveien.

Gjennom de ulike reguleringsplanprosesser må det innenfor de ulike byggeområdene avsettes tilstrekkelig og gode arealer for barns lek.

PLANFORSLAGET

Planområdet er på ca 3900 dekar og omfatter flere titalls eiendommer, både offentlig og privat eid. Følgende gårdsnummer omfattes av planforslaget:

- 37, 38 og 39 – i gamle Moland kommune
- 443, 444 og 445 – i gamle Øyestad kommune
- 504 – i gamle Arendal kommune.

Kommunedelplankartet med bestemmelser utgjør til sammen den juridiske delen av kommunedelplanen. Plankartet viser de arealbrukskategorier som planen fastlegger. Det fremgår av plankartet at noen områder er beheftet med restriksjoner og retningslinjer. Bestemmelsene utfyller og utdyper den fastlagte arealbruken. Bestemmelsene er supplert med retningslinjer for videre planlegging. Retningslinjene er ikke juridisk bindene.

Kommunedelplankartet er utarbeidet på digitalt kartgrunnlag i målestokk 1:5000 (A1-format). Angivelse av arealbruk er iht Pbl § 20-4, 1. ledd og utfyllende bestemmelsene er iht Pbl § 20-4, 2. ledd. I kommunedelplanen er følgende arealbruksformål benyttet:

- Byggeområder
- LNF-områder
- Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag
- Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

Avgrensingen mellom ulike arealbruksformål er noen steder gjort med hensyn til eksisterende eiendomsgrenser og eksisterende reguleringsplaner. Andre steder har topografiske forhold hatt en avgjørende betydning. Kommunedelplanen er en overordnet plan slik at mindre justeringer av arealbruksgrensene vil være naturlig å foreta i forbindelse med utarbeidelse av mer detaljerte reguleringsplaner innenfor ulike delområder.

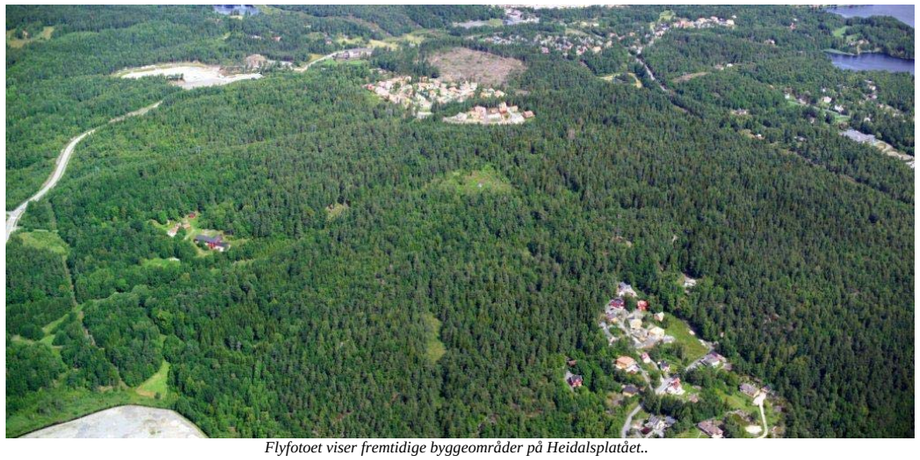
Virkninger av kommunedelplanen:
Etter plan og bygningslovens § 20-6, 3 ledd vil kommunedelplanens arealdel sette til side rettsvirkningen av eldre regulerings- og bebyggelsesplaner. Dersom eldre reguleringsplaner ønskes opphevet må dette følges opp av pbl § 28-1.

BYGGEOMRÅDER

Generelt:
Planområdet vil bli bygd ut i etapper, avhengig av markedssituasjonen. Det vil sannsynligvis gå flere tiår før området er fullt utbygd. Innenfor planområdet er det avsatt byggeområder for:

- boliger
- forretning og kontor
- idrettsanlegg
- offentlige og allmennyttige formål

Det er i hovedsak ikke stilt krav til utnytting, utbyggingsmønster eller krav til bygningers form og størrelse i bestemmelsene. Ovennevnte forhold må avklares gjennom mer detaljerte reguleringsplanprosesser for de ulike byggeområdene. Det er stilt krav til at det skal utarbeides detaljplaner (reguleringsplan/bebyggelsesplan) for alle fremtidige byggeområder innenfor planområdet.



Flyfotoet viser fremtidige byggeområder på Heidalsplatået..

Byggegrenser:
Byggegrenser for planlagte byggeområder er ikke tegnet inn på plankartet da dette (vanligvis) ikke reguleres på kommuneplannivå. Krav til byggegrenser må derfor følges opp ved utarbeidelse av detaljplaner. Mot offentlig vei gjelder i utgangspunktet veglovens § 29. Loven sier 50 meter fra senterlinje riksvei og 15 meter fra senterlinje fylkesvei. For gang- og sykkelvei er avstanden 15 meter (enten veien er riksvei, fylkesvei eller kommunal vei). Departementet kan for særskilt fastsette riksveistrekninger sette større eller mindre avstand enn 50 meter, likevel ikke større enn 100 meter.

Mot E-18 er områder for planlagt boligbebyggelse (B5 og B6) avsatt over 100 meter fra eksisterende senterlinje. Langs fylkesvei 176 vil 15 meters kravet fra senterlinje vei (nordsiden) og 15 meter fra gang- og sykkelvei (sydsiden) få innvirkning på flere planlagte byggeområder.

Eksisterende byggeområder, b1 – b11:
Dette er eksisterende boligområder som i stor grad er utbygd. Innenfor områdene b2 (Østensbulia nord) og b4 (Romstølen øst) foregår fremdeles utbygging, men arealbruken er avklart gjennom relativt nylig vedtatte reguleringsplaner.

Det er foretatt beregning av trafikkstøy fra omkringliggende riks- og fylkesveinett. Støyberegningene viser at fremtidige byggeområder for boliger i all hovedsak ligger utenfor støyfølsom sone. Når det gjelder eksisterende bebyggelse innenfor områdene b6 – b11 viser beregningene at flere boliger langs Frolandsveien har uakseptable støyforhold. Se for øvrig utarbeidet støyrapport.

Planlagte byggeområder:
Areal avsatt for fremtidig boligbygging utgjør i planforslaget ca 750 dekar. Ferdig utbygd vil planområdet kunne bebygges med ca 700 nye boligenheter, avhengig av boligtetthet. Siste byggetrinn i de eksisterende boligfeltene Romstølen og Østensbulia, inngår ikke i dette anslaget. Disse områdene er tilrettelagt for ca 150 boligenheter og utbygging pågår.

B1 – B2:
Ved Flodda er det avsatt et område for fremtidig boligbygging. Området ligger i nær tilknytning til eksisterende spredte boligbebyggelse. Eksisterende avkjørsel fra fylkesveien vil bli tilknyttet ny rundkjøring som skal etableres i forbindelse med ny videregående skole. Terrengmessig ligger området også greit til rette for noe utbygging i form av fortetting av det eksisterende boligområdet. Det må imidlertid tas hensyn til at B2 ligger innenfor nedslagsfeltet til vernet vassdrag (Lilleelv). Område B2 er redusert i omfang etter innsigelse fra fylkesmannen.

Lilleelv ble vernet mot kraftutbygging i 1993 og RPR for verna vassdrag skal legges til grunn for kommunens forvaltning etter plan- og bygningsloven. Vassdragsvernet av Lilleelv var blant annet begrunnet i at nedbørsfeltet har meget stor verdi for naturvern, friluftsliv og fisk.

For Seljåsenområdet er det en vedtatt en reguleringsplan som ikke er kommet til utførelse. Planen åpner bl a for boligbygging helt inntil vassdraget mellom Seljåstjern og Haugåsdalstjern. Dette er ansett som uheldig. Planforslaget har omdisponert disse arealene til friområde. Som erstatning er det avsatt et område for boligbygging i bakkant av eksisterende bebyggelse, mot Seljåsengårdene.

Det er stilt krav om vedtatt bebyggelsesplan før utbygging kan finne sted innenfor disse områdene. Det er ikke ønskelig med konsentrert boligbebyggelse innenfor områdene og det er i bestemmelsene satt et relativt lavt krav til utnytting (%-BYA=15 %). Avkjøringen til Rv 42 må avklares gjennom planprosessen for Seljåsen.

B3 – B6:
Områdene B3 – B6 er alle lokalisert på Heidalsplatået. Områdene har en god beliggenhet med hensyn til sol og lys. Heidalsplatået er småkupert, med flere mindre koller, typisk sørlandsterreng. Innenfor områdene vil man kunne tilby et variert boligtilbud i form av eneboliger, kjedehus, leilighetsbygg og lavblokker. Flere områder egner seg godt til f eks bebyggelse med underetasje og/eller terrassert bebyggelse. Bygningene skal i størst mulig grad tilpasses omkringliggende terreng. Utbyggingsvirksomhet vil alltid medføre større eller mindre inngrep i naturen. Det er kommunens klare målsetting at utbyggingsplanene tilpasses terrenget og naturmiljøet på en god måte.

Ved bebyggelse over kote 70 må det bygges trykkøkningsstasjoner (evt vanntårn) for å sikre vannforsyningen. Kommunens va-avdeling anbefaler at det ikke etableres bebyggelse over kote 85 fordi man da vil få problemer med brannvannsdekningen. En praktisk høydebegrensing for bebyggelsen må avklares gjennom reguleringsplanprosessene for de ulike områdene, men hensynet til vannforsyningen bør vei tungt.

Eksisterende høyspentlinje gjennom byggeområde B4 beslaglegger store areal med sikkerhetssoner/ryddegater på 38 meter. Høyspentlinjene virker også som en betydelig barriere og fremstår som et forstyrrende element i landskapsbildet. Det er dessuten usikkerhet knyttet til strålingsfaren fra disse høyspentlinjene. Planforslaget krever derfor at høyspentlinjen, som krysser Heidalsplatået, skal kables og legges i bakken der hvor den krysser området B4.

Romstølen Velforening har etablert en akebakke innenfor del av et område som er avsatt til fremtidig byggeområde (B3). I forbindelse med 1. gangs behandling i planutvalget den 27.03.08 ble det vedtatt i at akebakken skal bevares. Forholdet må ivaretas ved detaljplanlegging innenfor området B3.

Offentlige bygninger, o1 – o2:
Innenfor området o1 er Arendal kommunes drifts- og vedlikeholdsavdeling lokalisert. Innenfor området o2 ligger Myratunet bo- og omsorgssenter.

Idrettsanlegg/Offentlige bygninger, I1 og I/O1:
Ny videregående skole skal etableres i tilknytning til idrettsparken. Det er avsatt areal for skolen samt for andre offentlige bygg som f eks ishall og badeanlegg. Det foreligger planer om at Arendal Tennisklubb og Arendal Turnforening skal etablere seg med anlegg i idrettsparken. Hvorvidt dette blir offentlige eller private idrettsanlegg er ivaretatt i planforslaget ved å kombinere formålene idrettspark og offentlige bygninger.

Innenfor idrettsparken vil det kunne anlegges ytterligere en fotballbane i forlengelsen av eksisterende baner. Det kan også bygges anlegg for aking/minislalom, hopp, langrenn og turløyper/joggeløyper. Parallelt med behandling av denne kommunedelplanen er det under utarbeidelse en reguleringsplan som omfatter ovennevnte områder. Reguleringsplanen vil fastlegge arealbruken i området på et mer detaljert nivå.

Herberge/Idrettsanlegg/Offentlige bygninger, H/I/O1 (kun alternativ I):
Området vest for Myratunet er avsatt til fremtidig byggeområde. Det er planer for å benytte området til parkering for omsorgssenteret fordi eksisterende p-plasser, nord for fv 176, forsvinner når ny videregående skole etableres. Parkeringsplassene kan etableres på markplan eller i et parkeringshus. Området kan også tilrettelegges for overnatting (herberge) for brukere/tilskuere til idrettsparken. Myratunet kan også utvides i den retningen. Det er imidlertid ikke planer for en slik utvidelse i løpet av de nærmeste årene.

Offentlige bygninger, B/O1 og O1 (kun alternativ II):
Området øst for Myratunet er avsatt til fremtidig offentlig arealbruk. Det er planer for å benytte området til parkering for omsorgssenteret fordi eksisterende p-plasser, nord for fv 176, forsvinner når ny videregående skole etableres. Myratunet kan også utvides i den retningen. Det er imidlertid ikke planer for en slik utvidelse i løpet av de nærmeste årene.

Kommunaltekniske anlegg, ka1 – ka5:
Områdene omfatter eksisterende tekniske anlegg som pumpestasjon for avløp, trykkøkningsstasjon for vann og trafokiosk for strøm. Tilstrekkelige arealer for fremtidige tekniske anlegg må sikres gjennom de ulike reguleringsplanprosessene. I den forbindelse vil det være viktig å etablere kontakt med berørte etater på et tidlig tidspunkt.

Planlegging av VA-nettet må sees i sammenheng med hele Stoa-området. Hele området er i utvikling, og de rammer man etter hvert legger i detaljplanleggingen kan få stor betydning både for vannforsyning (spesielt mht brannvann) og kloakkavløp.

Overvannsplanleggingen bør implementeres allerede ved utarbeidelsen av reguleringsplaner for de ulike delområdene. Overvannet bør nyttes som en ressurs for rekreasjon og som et positivt element i nærmiljøet og i det urbane landskapet. Som prinsipp bør overvannet føres til nærmeste vassdrag og helst via åpne lokale vannveier/bekker og dammer/våtmarksområder.

For ytterligere informasjon vedrørende vann, avløp og overvann vises det til eget vedlegg til konsekvensutredningen.

Allmennyttige bygninger, a1- a2:
Innenfor området a1 ligger forsamlingshuset til Jehovas Vitner. I området a2 skal det etableres misjonskirke og privat barnehage.

Friområder, F1 – F3:
Ovennevnte områder er avsatt til områder for tur, lek og rekreasjon. Områdene skal fungere som buffer mellom byggeområder og som grøntkorridorer til større LNF-områder i området. Eventuell tilrettelegging og opparbeiding/bearbeiding av terrenget, som vil fremme allmennhetens bruk av friområdene, vil normalt tillates.

Området F1 (nord for Østensbulia og rundt Seljåstjern) kan opparbeides med turstier og evt skiløype i tilknytning til idrettsparken. Området F2 (del av Timmeråsen), er mye benyttet som del av undervisningen i tilknytning til Myra skole. Område F3 (del av Heidalsplatået) sikrer gode grøntområder mellom planlagte byggeområder. Det vil være flotte muligheter ved å benytte tjenna innenfor området (lnf-v5) samt Østensbu Varde til aktivt friluftsliv.

Det presiseres at områder som i kommunedelplanen er avsatt til friområde ikke automatisk skal overdras og driftes av det offentlige. Det er først ved utarbeidelse av reguleringsplaner at eiendomsforholdet (og bruksformålet) av områdene, som nå er avsatt til friområder, vil bli endelig avklart.

Offentlige-/allmennyttige byggeområder, a/o1:
Områdene ved Myra skole er dels av offentlig karakter og dels av allmennyttig karakter. Myra skole med tilhørende arealer samt sykkelparken er offentlig virksomhet. Grendehuset, i tillegg til tennis-, volleyball- og fotballbanen er drevet av Myra ungdoms- og idrettslag (MUIL) og ansees som allmennyttig virksomhet. Området er i sin helhet avsatt til kombinert formål for ovennevnte virksomheter. Det er også avsatt et mindre areal mot Flodda for en eventuell fremtidig utvidelse av ovennevnte virksomheter.

Eksisterende næringsområder, f/k1 – f/k2:
Eksisterende næringsområder, hhv på Stoa og Solborg, er under opparbeidelse i disse dager. På Stoa bygges det for byggevarekjeden Byggmakker, mens det på Solborg er et transportfirma som skal etablere seg.

Næring/offentlig/bolig/allmennyttig, B/F/K/O1 – A/B/F/K/O1:
Tilrettelegging for etablering av ny næringsvirksomhet innenfor planområdet har vært nedprioritert i tråd med kommunens intensjoner for Myra – Bråstad området. Det er imidlertid avsatt to mindre områder hhv syd og vest for idrettsparken til kombinert formål for bolig/forretning/kontor/offentlig. Det ene området er også kombinert med et allmennyttig formål etter et konkret innspill fra Steinerskolen i Arendal. Innenfor områdene kan det etableres flerbruksbygg hvor lettere forretningsvirksomhet er kombinert med annen bruk (leiligheter, kontorer etc…).

Det er også en kommunal målsetting at ovennevnte byggeområder, lokalisert i nær tilknytning til idrettsparken (kunstisbanen), skal utnytte overskuddsvarmen som banen gir. Ved utbygging av en fjernvarmesentral med tilhørende distribusjonsnett vil man i området kunne tilby et miljøvennlig energialternativ. Det vises for øvrig til energiutredningen som er utarbeidet i forbindelse med konsekvensutredningen.

LNF-OMRÅDER

LNF-områder, lnf1 – lnf3:
Store områder er i planen avsatt til lnf-områder. Det er ikke knyttet spesielle bestemmelser til ovennevnte lnf-områder.

I tilknytning til området lnf1 er det knyttet retningslinjer som sier at hensynet til friluftslivet skal dominere området. Området er benyttet til både orienteringsløp og til stifinneren (orientering for turgåere). Nordøstre del av planområdet ligger innenfor nedslagsfeltet til et verna vassdrag (Lilleelv). Dette området er avsatt som et restriksjonsområde og vist med skravur på plankartet.

I vassdraget mellom Seljåstjern og Haugåsdalstjern er det rester etter et damanlegg fra Arendals første vannverk, anlagt i 1867. Anlegget er et kulturminne, men er ikke vernet ved lov. I planforslaget ligger området innenfor et areal avsatt til friområde. Hvis man i kommuneplansammenheng skulle ha vernet området bedre måtte området blitt båndlagt etter lov om kulturminner. Innenfor områdene er det også mange gamle steingjerder som i størst mulig grad ønskes bevart.

Det er rester etter eldre gravhauger ved Østensbu. Deler av område lnf2 er fredet etter lov om kulturminner og på plankartet vist som et restriksjonsområde med skravur.

Tveitenløypa går hovedsakelig gjennom lnf-områder, hhv lnf1 og lnf3. Det er planer for å ruste opp løypa gjennom planområdet til turveistandard. Dette vil imidlertid kreve mindre terrengmessige inngrep og lokale omlegginger av traséen.

LNF-områder, lnf4 (kun alternativ II):
Det ble reist innsigelse fra Fylkeslandbruksstyret mot at jordet langs fv 176, i tilknytning til Romstølen gård, var avsatt til byggeområde (H/I/O1). Innsigelsen er imøtekommet i alternativ II og området avsatt som lnf-område, benevnt lnf4.

LNF-områder der spredt boligbygging er tillatt, LNF1 – LNF4:
Det er verneinteressene som ønskes ivaretatt i tilknytning til område LNF1 (Østensbu gård). Gården har bl a flere Sefrak-registrerte bygninger. På bakgrunn av dette er det derfor knyttet et plankrav til området hvis det skal utføres tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Det vil da være krav om at det utarbeides en godkjent bebyggelsesplan for området. Området er også tilknyttet en retningslinje som sier at bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates med mindre man hensyntar natur- og bygningsmiljøet.

Innenfor område LNF2 (Hestehagen) tillates oppført boliger under forutsetning at det utarbeides godkjent reguleringsplan for området. Det er allerede utskilt flere eiendommer innenfor området, sannsynligvis med tanke for en fremtidig boligfortetting.

Områdene LNF3 (Kringlemyr) og LNF4 (Romstølen) er avsatt til lnf-områder hvor spredt bebyggelse er tillatt etter innspill i høringsfasen. Det er kun ønskelig med et par boliger innenfor hvert av områdene og utnyttelsesgraden er satt lavt i tråd med dette. Det er knyttet plankrav til områdene hvis det skal oppføres boligbebyggelse innenfor disse.

OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG

LNF-område i vassdrag, lnf-v1 – lnf-v5:
Et lite tjern på ca 1,0 dekar inne på Heidalsplatået er avsatt til LNF-område i vassdrag (lnf-v5). Målet er å tilrettelegge for at området rundt tjernet kan bli et samlingssted for lek og rekresajon, både sommer- og vinterstid.

Smedplasstjenna, Seljåsentjern og Stotjern er alle avsatt til LNF-områder i vassdrag. Disse vannene er imidlertid ikke spesielt egnet for bading.

Det er også viktig at vassdraget mellom Seljåstjern og Solborgvannet hensyntas og at ikke vannstrengen legges ytterligere i rør.



Smedplasstjenna.

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

Eksisterende veinett, v1 – v4:
Eksisterende veinett omfatter i tillegg til selve kjørebanen også gang- og sykkelveier, busslommer og annen veigrunn. Arealbruksgrensene følger eksisterende eiendomsgrenser. Der hvor eksisterende grense er mindre enn 3,0 meter fra veikant er arealbruksgrensen satt til 3,0 meter fra veikant.

Planlagt kommunikasjonssystem:
Det er ikke formålstjenelig å fastlegge nøyaktige krav til veibredder, horisontal- og vertikalkurvatur etc. på dette overordnete planleggingsstadiet. Derfor er fremtidige ledd i kommunikasjonssystemet vist med linjesymbol. Detaljert veiutforming må først fastlegges gjennom utarbeidelse av reguleringsplaner for de ulike delområdene.

Planlagte rundkjøringer er vist med punktsymbol. Det er planlagt hele fem rundkjøringer langs fylkesvei 176 mellom Myra og Bråstad. Tre av rundkjøringene skal etableres i forbindelse med den videregående skolen. Det skal etableres en rundkjøring i krysset hvor fylkesvei 176 og fylkesvei 128 møtes. Disse skal erstatte dagens T-kryss som er ulykkesbelastet. To rundkjøringer er planlagt i forbindelse med adkomst til idrettsparken og den videregående skolen.

Den femte rundkjøringen markerer planlagt hovedadkomst til byggeområdene på Heidalsplatået samt et mindre byggeområde nord for fylkesveien. Den fjerde rundkjøringen skal etableres i krysset hvor riksvei 42 og fylkesvei 176 møtes. Det er satt et rekkefølgekrav til at opparbeidelsen av rundkjøringen skal være ferdig opparbeidet og godkjent når det samlet er oppført 200 boliger innenfor områdene B4, B5 og B6.

Lokalisering av et lokalt kollektivknutepunkt i forbindelse med etablering av den videregående skolen er også vist med et punktsymbol. Detaljprosjektering av ovennevnte forhold må avklares i nært samarbeid med ansvarlig myndighet (Statens vegvesen).

Det er planlagt planfri kryssing (bro) for myke trafikkanter av fylkesvei 176 ved Myra skole. Dette er et planlagt tiltak i tilknytning til nasjonal målsetting om trygg skolevei. Lokaliseringen av overgangen er ikke endelig fastlagt og plankartet viser et forslag til plassering av bro. Arbeidet med endelig plassering og utforming av planfri kryssing må skje ved detaljprosjektering i nært samarbeid med ansvarlig myndighet. Det er planlagt at Tveitenløypa også tilknyttes ovennevnte planfrie kryssing av fylkesvei 176.

Det er i planforslaget skilt mellom hoved- og lokalturveitrasé. Tveitenløypa fra Arendal kirkegård til Granestua er avsatt som hovedturvei. Tveitenløypa er planlagt omlagt i forbindelse med planfri kryssing av fylkesvei 176.

Den gamle Opplandsveien, mellom Solborg og Østensbu, er avsatt som hovedturvei. Stinettet mellom Haugåsdalstjern og Smedplasstjenna, der stien møter Tveitenløypa, er også avsatt som hovedturvei. Hovedturveiene kan tilrettelegges for turveistandard. Der det er mulig skal stigningsforhold som oppfyller kravene til universell utforming legges til grunn for utformingen.

Det øvrige stinettet er avsatt som eksisterende og fremtidige lokalturveier. Det er en målsetting at det etableres et turveinett, som vist på plankartet, for å ta seg frem på tvers av Heidalsplatået ved planfri kryssing (kulverter) av samleveiene. Eksisterende turvei, av relativt god standard, fra øverst i Heidalen til Tveitenløypa går gjennom et planlagt boligområde. Turveien må hensyntas ved detaljplanleggingen av boligområdet.

Det er på plankartet vist en fremtidig trasé for ny hovedvannforsyning gjennom området. Traseén sikrer areal gjennom planområdet for fremtidig hovedvannledning mellom Rorevann og høydebassenget på Steinsås.

UTFYLLENDE BESTEMMELSER KNYTTET TIL PBL § 20-4, 2 LEDD.

Plankartets dato:	01.02.2008	Bestemmelsenes dato:	01.02.2008
Revidert:	25.09.2008	Revidert:	25.09.2008
Revidert:	20.10.2008	Sist revidert:	06.02.2009
Sist revidert:	06.02.2009		

1. PLANKRAV (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT A)

1.1 For områder avsatt til fremtidig utbyggingsformål kan tiltak som nevnt i §§81, 85, 86a, 86b og 93 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Plankrav for de ulike byggeområdene fremgår av plankartet. Områder merket med **R** (ring rundt) vil ha krav om utarbeidelse av reguleringsplan før utbygging. Områder merket med **B** (ring rundt) vil ha krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan før utbygging.

1.2 Krav til utnyttelse, byggehøyder, byggegrense og utforming, hvor ikke annet er fastsatt i denne kommunedelplan, må avklares gjennom senere planprosesser, jf pkt 1.1.

1.3 Ved utarbeidelse av detaljplaner, jf pkt 1.1, må alle områder som er avsatt til fremtidige byggeområder i denne kommunedelplan være kartlagt av entomologisk fagkyndige i forhold til potensialet for leveområde for garveren, Prionus coriarius. Kartleggingen må dokumentere at realisering av detaljplanene vil være uproblematisk for arten.

2. REKKEFØLGEKRAV (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT B)

2.1 Planlagt rundkjøring i krysset mellom fylkesvei 176 og fylkesvei 128 samt søndre rundkjøring i tilknytning til idrettsparken/ny videregående skole, skal være ferdig opparbeidet og godkjent før den videregående skolen tas i bruk (I/O1).

Nordre rundkjøring i tilknytning til ny videregående skole, skal være ferdig opparbeidet og godkjent før igangsettingstillatelse for de bygningsmessige arbeider kan gis for den videregående skolen (I/O1).

2.3 Planfri kryssing for myke trafikkanter av fylkesvei 176 ved Myra skole skal være ferdig opparbeidet og godkjent før den videregående skolen tas i bruk (I/O1).

2.4 Rundkjøring i tilknytning til områdene, B/F/K/O1 og B4 skal være ferdig opparbeidet og godkjent før bygninger innenfor områdene tas i bruk.

2.5 Eksisterende høyspentlinje som i dag krysser deler av byggeområdet B4 skal kables og legges i bakken før første bolig innenfor B4 tas i bruk.

2.6 Avkjørselsforhold til riksvei 42 må avklares i en bebyggelsesplan for område B1.

2.7 Det kan ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner innenfor ulike byggeområder, jf pkt 1.1, fastsettes ytterligere rekkefølgekrav mht opparbeiding av nødvendig infrastruktur.

2.8 Planlagt rundkjøring i krysset mellom fylkesvei 176 og riksvei 42 skal være ferdig opparbeidet og godkjent når det samlet er oppført 200 boliger innenfor områdene B4, B5 og B6.

2.9 Nye byggetiltak etter § 93 eller 86a i eksisterende byggeområder (b1 – b11) kan ikke finne sted før området er kartlagt av entomologisk fagkyndige i forhold til potensialet for leveområde for garveren, Prionus coriarius. Kartleggingen må dokumentere at omsøkt byggetiltak vil være uproblematisk for arten.

3. KRAV TIL UTNYTTING (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT B)

3.1 B1 og B2 er avsatt til områder for fremtidig boligbebyggelse. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 15 % for ovennevnte områder.

3.2 Innenfor områdene B/K/F/O1 og A/B/K/F/O1 tillates ikke etablert detaljvarehandel med et bruksareal (BRA) over 2000 m^2.

4. KRAV TIL STØY (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT B)

4.1 Det er foretatt beregning av veitrafikkstøy for planområdet. Plankartet viser støykoter for rød støysone (L_{den} 65 dB) og gul støysone (L_{den} 55 dB).

Deler av fremtidige byggeområder (B4, B/F/K/O1 og A/B/F/K/O1) langs fylkesvei 176 vil bli liggende i gul støysone. Gul sone er en vurderingssone hvor det må gjøres avbøtende skjermingstiltak i forhold til planlagt bebyggelse for å tilfredsstille anbefalt støygrensekrav.

Deler av eksisterende byggeområder (b6 – b11) langs riksvei 42/europavei 18 ligger innenfor rød støysone. Rød sone indikerer at området er lite egnet for støyfølsom bebyggelse.

4.2 I henhold til forskrifter og retningslinjer må det utarbeides støyfaglige utredninger før utbygging til støyfølsomt bruksformål (boliger, barnehage o.l.) innenfor støyutsatte områder kan finne sted. Eventuelle avbøtende tiltak må beskrives ved søknad om tillatelse til tiltak.

5. KRAV TIL SPREDT BOLIGBEBYGGELSE I LNF-OMRÅDER (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT C)

5.1 LNF1 - LNF4 er avsatt til områder for spredt boligbebyggelse i LNF-områder. Det skal utarbeides og vedtas bebyggelsesplan før tiltak som nevnt i § 93 finner sted. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 5 % for LNF1 (Østensbu gård) og 10 % for områdene LNF2 – LNF4 (Hestehagen/Kringlemyr/Romstølen).

6. KRAV TIL LEKEAREALER (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT D)

6.1 Innenfor områder avsatt til boligområde skal det avsettes tilstrekkelig med lekeareal iht kommunens normer og retningslinjer. Områdene skal ha kvaliteter med hensyn på gode solforhold og varierende terreng. Lekearealer skal være ferdig opparbeidet og godkjent før bygninger i tilhørende boligområder tas i bruk.

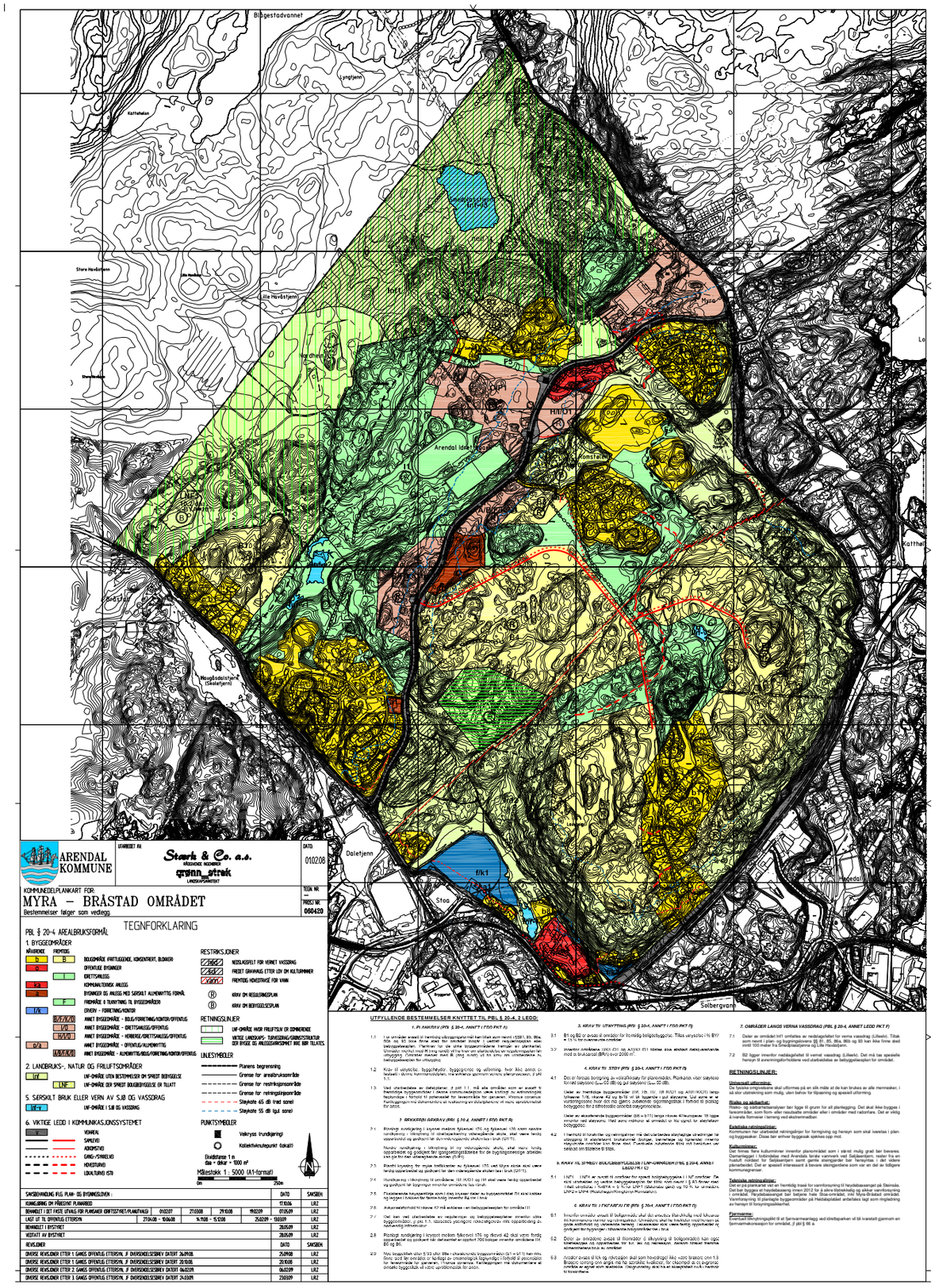
6.2 Deler av områdene avsatt til friområder (i tilknytning til boligområder) kan også tilrettelegges og opparbeides for tur, lek og rekreasjon, dersom tiltaket fremmer allmennhetens bruk av området

6.3 Arealer avsatt til lek og rekreasjon skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng enn angitt må ha særskilte kvaliteter, for eksempel at et avgrenset område er egnet som akebakke. Bakgrunnstøy skal ha et akseptabelt nivå i henhold til forskriftene.

7. OMRÅDER LANGS VERNA VASSDRAG (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT F)

7.1 Deler av området lnf1 omfattes av nedslagsfeltet for verna vassdrag (Lilleelv). Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 85, 86a, 86b og 93 kan ikke finne sted inntil 100 meter fra Smedplasstjenna og Lille Havåstjenn.

7.2 B2 ligger innenfor nedslagsfeltet til vernet vassdrag (Lilleelv). Det må tas spesielle hensyn til avrenningsforholdene ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for området.



ARENDAL KOMMUNE

TEKNISK AV: Stærk & Co. a.s. RÅDGIVENDE INGENIØRER grønn_strøk LANDSKAPSARKITEKT

DATO 010208

KOMMUNEDELPLANKART FOR:

MYRA – BRÅSTAD OMRÅDET

Bestemmelser følger som vedlegg

TEGN NR. PROSJ NR. 000420

TEGNFORKLARING

PBL § 20-4 AREALBRUKSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

BOLIGOMRÅDE (FRITTLIGGENDE, KONSENTRERT, BLOKKER)
OFFENTLIGE BYGNINGER
IDRETTSANLEGG
KOMMUNALTEKNISK ANLEGG
BYGNINGER OG ANLEGG MED SÆRSKILT ALMENNYTTIG FORMÅL
FREMTIDIG H TILKNYTNING TIL BYGGEOMRÅDER
LYKKEN – FORRETNING/KONTOR
ANNET BYGGEOMRÅDE – BOLIG/FORRETNING/KONTOR/OFFENTLIG
ANNET BYGGEOMRÅDE – IDRETTSANLEGG/OFFENTLIG
ANNET BYGGEOMRÅDE – HERBERGE/IDRETTSANLEGG/OFFENTLIG
ANNET BYGGEOMRÅDE – OFFENTLIG/ALMENNYTTIG
ANNET BYGGEOMRÅDE – ALMENNYTTIG/BOLIG/FORRETNING/KONTOR/OFFENTLIG

2. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

LNF-OMRÅDE UTEN BESTEMMELSER OM SPREIT BEBYGGELSE
LNF-OMRÅDE DER SPREIT BOLIGBEBYGGELSE ER TILLATT

5. SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG

LNF-OMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG

6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

VEIBANE
SAMLEVEI
ADKOMSTVEI
GANG-/SYKKELVEI
HOVEDTRAFIKKVEI
LOKALTRAFIKKVEI

RESTRIKSJONER

NEDSLAGSFELT FOR VERNET VASSDRAG
FREDET GRAVHAUG ETTER LOV OM KULTURMINNER
FREMTIDIG HOVEDTRASÉ FOR KRAN
KRAV OM REGULERINGSPLAN
KRAV OM BEBYGGELSESPLAN

RETNINGSLINJER

LNF-OMRÅDE HVOR FRILUFTSLIV ER DOMINERENDE
VIKTIGE LANDSKAPS- TURVEGING/GRØNNSTRUKTUR SOM BØR SIKRES GJENNOMGÅENDE OG TILGJENGELIGHET

LINJESYMBOLER

Planens begrensning
Grense for arealbruksområde
Grense for restriksjonsområde
Grense for retningslinjeområde
Støykote 65 dB (rød sone)
Støykote 55 dB (gul sone)

PUNKTSYMBOLER

Vakreste brudgang
Kollektivknutepunkt (skisert)

Ekvidistanse 1 m
dia = dekar = 1000 m²

Målestokk 1 : 5000 (A1-format)

0m 250m

SAKSBEHANDLING PLAN- OG BYGNINGSLOVEN :					DATO	SAKSBEH
KUNNGJØRING OM PÅBEGYNT PLANARBEID					171006	LRZ
BEHANDLET I DET FIRE STANS FOR PLANOMR GRØTSJØTJ./PLANUTVALG	010207	270308	290608	190209	070509	LRZ
LAST UT TIL OFFENTLIG ETTERSYN	270406 – 100608		16.10.06 – 15.12.06		250209 – 130309	LRZ
BEHANDLET I SYSTEMET					280509	LRZ
VEDTATT AV SYSTEMET					280509	LRZ
REVIDERT					DATO	SAKSBEH
OMFATTE REVISJONER ETTER 1 GANGS OFFENTLIG ETTERSYN, JF DIVERSEKOLLEGIENS DATERT 26/09.08.					250908	LRZ
OMFATTE REVISJONER ETTER 1 GANGS OFFENTLIG ETTERSYN, JF DIVERSEKOLLEGIENS DATERT 20/10.08.					201008	LRZ
OMFATTE REVISJONER ETTER 2 GANGS OFFENTLIG ETTERSYN, JF DIVERSEKOLLEGIENS DATERT 06/02.09					060209	LRZ
OMFATTE REVISJONER ETTER 3 GANGS OFFENTLIG ETTERSYN, JF DIVERSEKOLLEGIENS DATERT 24/03.09					250309	LRZ

UTFYLLENDE BESTEMMELSER KNYTTET TIL PBL § 20-4, 2 LEDD:

1. PLANKRAV (PFR. § 20-4, ANNET I 1ØD PKT A)

1.1 I et område vist til fremtidig utbyggingsformål må det ikke settes i gang tiltak etter PBL § 93, før det foreligger godkjent reguleringsplan for området, jf. § 1-6 i plan- og bygningsloven. Tiltak som er nødvendig for å drive bygge-/anleggsvirksomheten i området, kan imidlertid tillates gjennomført før reguleringsplan er godkjent. Dette gjelder likevel ikke for tiltak som er i strid med bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

1.2 Krav til utnytting, byggehøyder, byggegrenser og utforming, hvor ikke annet er fastsatt i denne bestemmelsen, må avklares gjennom detaljregulering, jf. § 20-4 1.ledd nr. 1.

1.3 Ved utarbeidelse av detaljplaner, jf. pkt 1.1, må alle områder som er vurdert til fremtidige byggeområder i denne kommuneplanen være kartlagt av arkeologisk fagkyndige i forhold til automatisk fredete kulturminner. Det anbefales at det gjennomføres prøvegravinger for å avklare om det finnes automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Kostnadene for undersøkelsene må avklares av utbyggerinteresser. Undersøkelsene må være gjennomført før områder kan bygges ut.

2. BEBYGGELSENS OMFANG (PBL § 20-4, ANNET I 1ØD PKT B)

2.1 Boligtype avgrenging i byområde mellom fylkesvei 170 og fylkesvei 170 vises særskilt i bestemmelse i tilknytning til arealbruksplanen. Utbyggingsområdene skulle antall enheter hentig vesentlighet og godkjent når den nødvendige infrastruktur i bruk (GF/T).

Nordre utbyggingsområde i tilknytning til ny industrigående utvidig, antall enheter hentig vesentlighet og godkjent når den nødvendige infrastruktur for de byggingsmessige områder ikke gjør det mer gjennomførte områder (GF/T).

2.3 Bestemmelsen for nye trafikkarealer av fylkesvei 170 ved Myra vises antall enheter hentig opprettelsen og godkjent når den nødvendige infrastruktur i bruk (GF/T).

2.4 Hundegang i utbygningsområde til områdene. (H1/H2/H3 og H4) skal være hentig opprettelsen og godkjent når den nødvendige infrastruktur i bruk (GF/T).

2.5 Fraskrivende bestemmelser som i dag trykker deler av bygningsområdet til eksisterende og nyttjaret i forbindelse med hentig utnytting og ny i bruk.

2.6 Arkeologiske undersøkelser til denne 47 må avklares i en bebyggelsesplan for området.

2.7 Det kan ved utarbeidelse av reguleringsplan og bebyggelsesplaner innenfor disse områdene vurderes å tillate noe større utnyttelse enn det som er angitt i pkt 2.1. Maksimale utnyttelse skal ikke overstige 40 % BYA for boligområdene. Tilsvarende skal ikke overstige 60 % BYA for forretning/kontor/offentlig.

2.8 Fortsatt avskjæring i luftrom mellom fylkesvei 170 og skrivet 42, skal være hentig opprettelsen og godkjent når det foreligger en godkjent 700 bolige innenfor områdene (H1, B2 og B4).

2.9 Nye bygg/tiltak etter § 93 eller tilhørende bygg/anlegg etter Gnr 44 bnr 86 kan ikke føres opp før det foreligger en godkjent reguleringsplan for området. Det kan gis dispensasjon for mindre tiltak som ikke vanskeliggjør den senere reguleringen. Det dokumenteres at området byggbart, at veiene opprettholdes for alle.

3. KRAV TIL UTNYTTING (PFR. § 20-4, ANNET I 1ØD PKT B)

3.1 B1 og B2 er avsatt til områder for fremtidig boligbebyggelse. Tillatt utnyttelse i % BYA = 25 % for enebolighus områder

3.2 Innenfor områdene (H01-03) og A(H01-03) skal annet (ikke) enebolighus med å bruksareal (BRA) over 2000 m².

4. KRAV TIL STØY (PFR. § 20-4, ANNET I 1ØD PKT C)

4.1 Det er forbudt bebygging av nærliggende for planområdet. Planlagte vises støysone for ned støysone (Lden 55 dB) og gul støysone (Lden 65 dB).

Under av eksisterende byggeområder (BR, H, H1, H2, H3 (H1/2) og A(H1/H2/3) langs Myravn. Arendal Idrettspark og Konstabakken) er det registrert støy som overskrider gul støysone. Det vil være vanskelig å tillate nye støyfølsomme bygninger innenfor disse områdene. Støyforholdene må vurderes i forhold til hvilke bebyggelse det er tilfredsstillende akseptable støynivåer.

Under av eksisterende byggeområder (BR, H, H1) langs Myravn. Arendal Idrettspark og Konstabakken) er det registrert støy som overskrider rød støysone (Lden 65 dB). Det vil være vanskelig å tillate nye støyfølsomme bygninger innenfor disse områdene. Støyforholdene må vurderes i forhold til hvilke bebyggelse det er tilfredsstillende akseptable støynivåer.

4.2 I henhold til statlige og retningslinjer må det utarbeides støyfaglige utredninger til utbygging til støyfølsomt bruksformål (bolig, barnehage og lignende) innenfor støysonene overfor som finne med. Eventuelle nødvendige tiltak må beskrives og sikres i reguleringsplan for å sikre.

5. KRAV TIL STRØK/ BOLIGBEBYGGELSESGRENSE/ LNF-OMRÅDER (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT C)

5.1 LNF1 – LNF4 er avsatt til områder for spredt boligbebyggelse i LNF områder. De eksisterende og nærliggende boligbebyggelsen for disse kan være i § 93 forbyr med mindre det utarbeides i henhold til § 20-4 nr 5 for LNF1 (Bråstadet gård) og 70 % for områdene LNF2 – LNF4 (Hovåstjern/Hovåsen/Bjørnebakken).

6. KRAV TIL ENKELTOMRÅDER (PFR. § 20-4, ANNET I 1ØD PKT D)

6.1 Innenfor områder avsatt til boligområde skal det etableres tilstrekkelig med lekeareal fra kommunale normer og retningslinjer. Områdene skal ha tilstrekkelig med lekeplasser av gode kvaliteter og varierende tilbud. Lekeareal skal være hentig opprettelsen og godkjent for bygninger i tilknytning boligområdene i bruk.

6.2 Deler av områdene avsatt til Boligområder (Boligbebyggelse) skal ikke tas i bruk før det foreligger en godkjent reguleringsplan for området.

6.3 Arealer avsatt til bolig og offentlige skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. Brattere arealer som angitt må ha særskilte hvilketider. De vurderes av en ingeniørkyndig og skal være godkjente. Ingeniørkyndig skal ha et kompetanse innen i henhold til forskrifter.

7. OMRÅDER LANGS VERNA VASSDRAG (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT F)

7.1 Deler av området inn i omfattes av nedslagsfelet for verna vassdrag (Lilleelv). Tiltak som kan medføre forurensning, jf. § 11 i forskrift av 1. juni 2006 nr. 931 og 93 kan ikke finne sted innen 100 meter fra Direktoratsmerke nr. 93 i Lilleelva.

7.2 B2 ligger innenfor nedslagsfelet til vernet vassdrag (Lilleelv). Det må tas spesielle hensyn til avrenningsforholdene ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for området.

RETNINGSLINJER:

Universell utforming:
De fysiske omgivelsene skal utformes på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og spesiell utforming.

Risiko og sårbarhet:
Risiko- og sårbarhetsanalysen bør ligge til grunn for all planlegging. Det skal ikke bygges i fareområder, som flom eller rasutsatte områder eller i områder med radonfare. Det er viktig å ivareta flomveier i lerneng ved ekstremnedbør.

Kontaktes retningslinjer:
Kommunen har utarbeidet retningslinjer for formgiving og hensyn som skal ivaretas i planog byggesaker. Disse bør enhver byggesak sjekkes opp mot.

Kulturminner:
Det finnes flere kulturminner innenfor planområdet som i størst mulig grad bør bevares. Dammeveggen i Nybrådalen med Arendals første vannverk ved Selåsentjern, rester fra en husdrift nordøst for Selåsentjern samt gamle steingarder bør hensyntas i det videre planarbeidet. Det er spesielt interessant å bevare steingardene som var en del av tidligere kommungrenser.

Tekniske retningslinjer:
Det er på planarealet, eid en fremtidig trasé for vannforsyning til Nedre Bråstadvannet på Stensås. Det bør legges at Nybrådalsveien innen 2012 for å sikre Stensås/selg og sikker vannforsyning i området. Flerpbelastningsvei bør beltene hele Stoa-området, sind Myra-Bråstad området. Vannforsyning til planlagte byggeområder på Haldalsplatået anbefales lagt som ringledning av hensyn til forsyningssikkerhet.

Fjernvarme:
Eventuell fjernvarmeløsning skal til et fjernvarmeanlegg ved idrettsparken vil bli kvartalt gjennom en fjernvarmekonsesjon for området, jf pkt § 66 a.

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Heidalen		44	86	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
tilbygg	boligbygg	udatert	dato 21.2-75 sak 79/75

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Henry Haugereid,	Heidalen, Øyestad.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Henry Haugereid,	" "	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arild Oland,	4810 Eydehamn.	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bjorbekk, den 13.8-1975.

ØYESTAD KOMMUNE
For Bygningssjefen
Åge Isdal
bygningssjefen

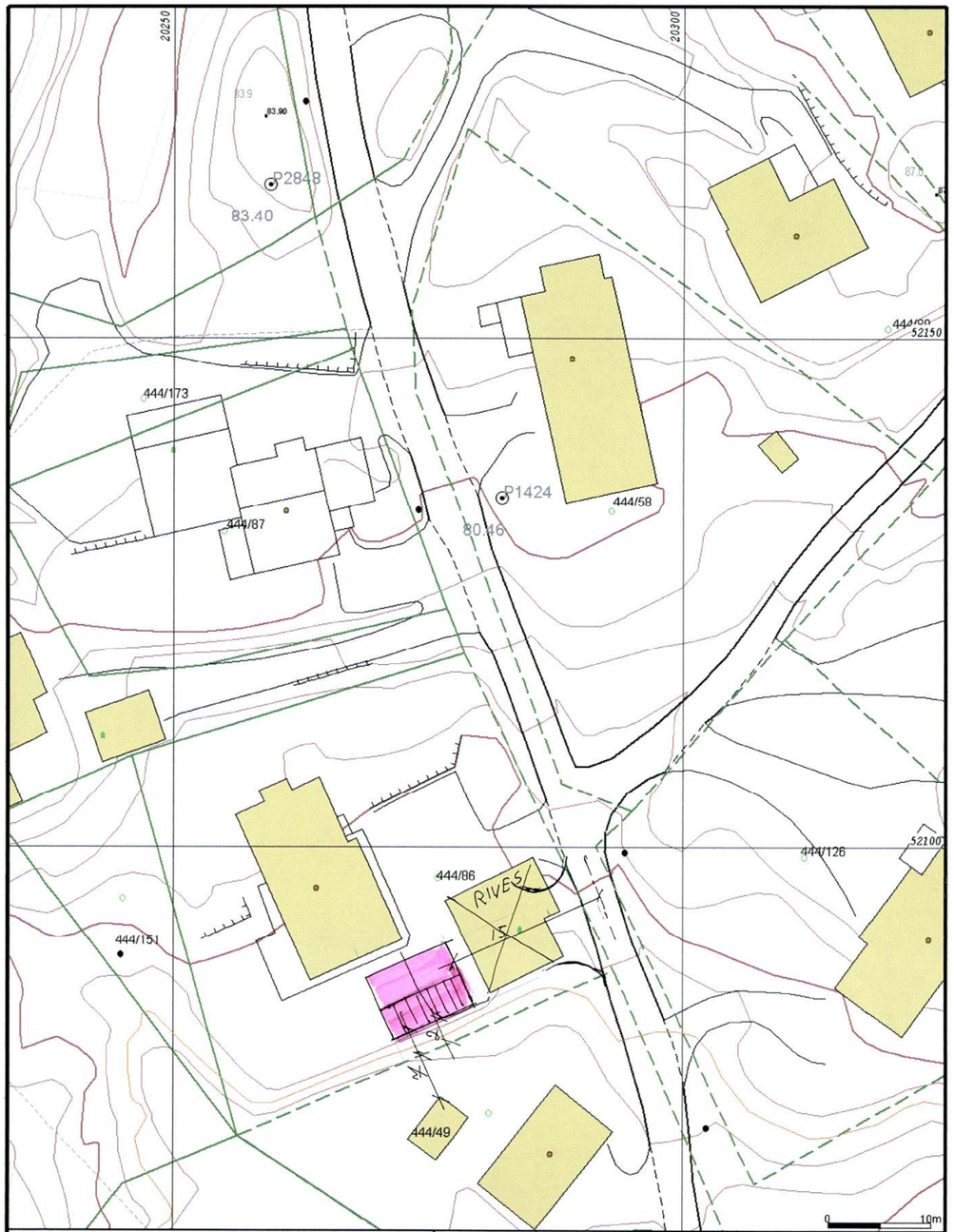
Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

23 MARS 2007



Forslag ny garasje for Pål Moen

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

ARENDAL KOMMUNE

gnr. 444/86

Dato: 2007.03.19

Sign: haf

DI

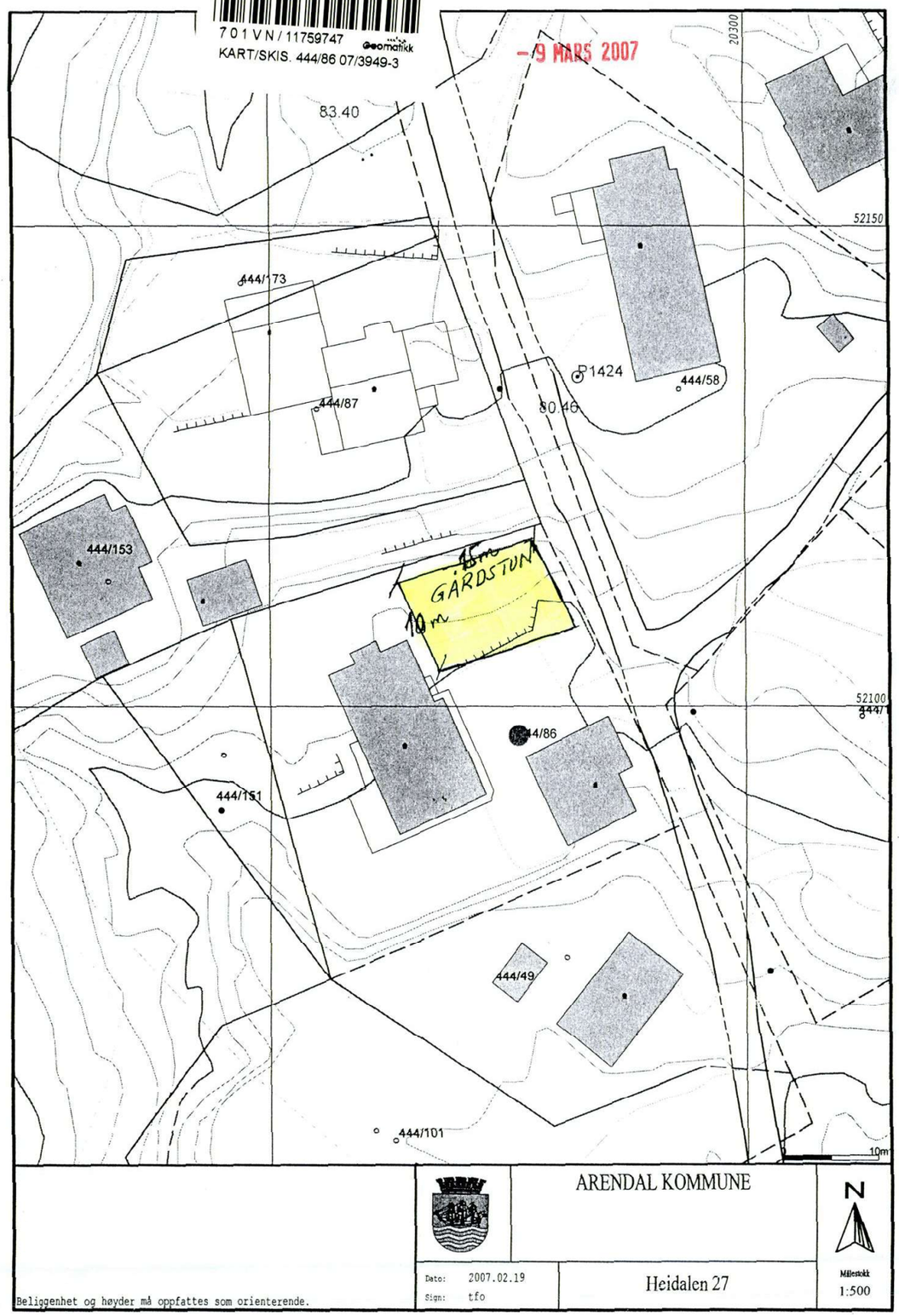
N

Målestokk 1:500

7029i/11760246 Geomatikk
KART/SKIS. 444/86 07/6110-1

701VN/11759747 Geomatikk
KART/SKIS. 444/86 07/3949-3

-9 MARS 2007



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

ARENDAL KOMMUNE

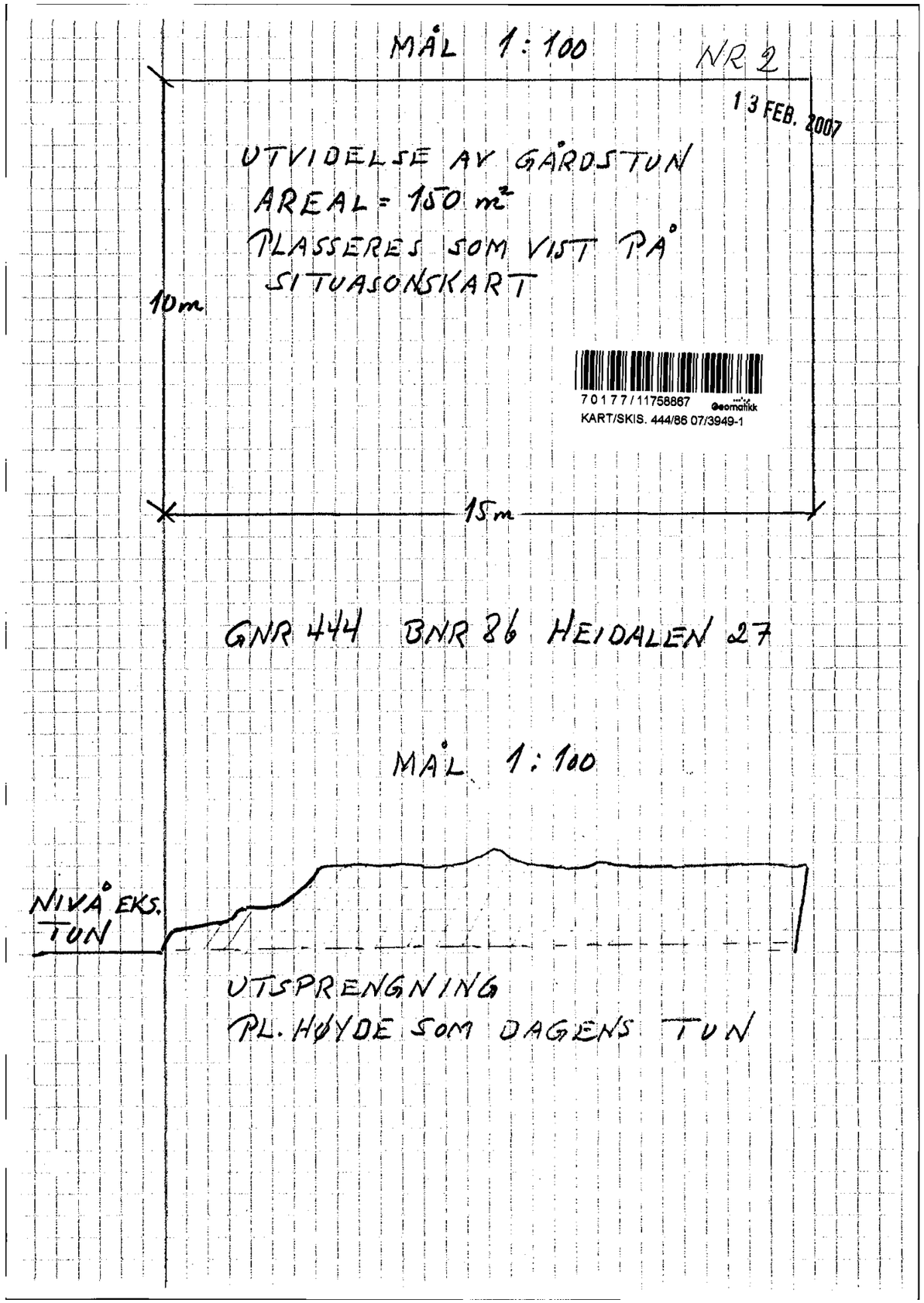
Dato: 2007.02.19

Sign: tfo

Heidalen 27

N

Målestokk 1:500



Rådhuset

Jan-Erik Svendsen
Postboks 1592, Stoa

4857 ARENDAL

Dato: 10.04.2007

Vår ref:
L.nr: 14446/07
Arkivsaksnr: 07/3949
Arkivkode: BS 444/86
Saksbeh: Tor Follinglo
Saksbeh.tlf: 37013739
Deres ref:

TILLATELSE TIL TILTAK

Gjelder: *Ves.terr.inngr. Enebolig*
Byggested: *Heidalen 27, 4848 Arendal*
Gnr/Bnr.: *444/86*
Tiltakshaver: *Pål Moen*
Ansvarlig søker: *Jan-Erik Svendsen*

BAKGRUNN FOR SAKEN:

Søknad om tillatelse til tiltak er mottatt her 14.2.05, komplett 13.3.06 og gjelder endring av terrengnivå på gårdsplass og utvidelse av samme.

Området er delvis uregulert og avsatt til LNF-område i komuneplanen, delvis regulert til boligformål innenfor reguleringsplanen for Heidalsområdet. Tiltaket ligger også innenfor regulert byggegrense i samme reguleringsplan.

Tiltaket krever dispensasjon fra formålet i kommuneplanen og regulert byggegrense etter plan- og bygningslovens § 7.

Der foreligger ikke naboprotester til søknaden.

VURDERING:

Etter det kommunen kan se medfører tiltaket ikke endrede avkjørselsforhold. Eiendommen er fra før bebygd med bolig og delvis regulert til boligformål. En kan derfor ikke se at de forhold som kommuneplanen er ment å ivareta blir skadelidende som følge av omsøkte tiltak.

En kan heller ikke se at planene vil medføre problemer for veivedlikeholdet og siktforholdene til Heidalsveien. En kan derfor ikke se annet enn at framlagte planene bør godkjennes.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1. Estetiske krav anses ivaretatt, i forhold til seg selv og omgivelsene. Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjent ansvarsrett i tiltaksklasse 1. Kontroll av utførelsen skal utføres som dokumentert egenkontroll.

Postadresse: Serviceboks 650, 4809 Arendal *Telefon:* 37013743 *Telefax:* 37013013 *Bankgiro:* 2800.05.15991
Besøksadresse: Peder Thomassons gate. 1
Org.nr.: 940493021

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven, §§ 93 a og 95 godkjennes søknaden, vedlagt tegninger og situasjonsplan mottatt 14.2 og 13.3.07, søknader om ansvarsrett for søker, utførende og kontrollerende for utførelsen.

Det gis dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen og regulert byggegrense etter plan- og bygningslovens § 7 på følgende vilkår:

- ∞ Det kan ikke kreves erstatning av kommunen ved evt. skader på eiendom som følge av veivedlikeholdet.

Som særlige grunner anføres at tiltaket gjelder for eksisterende bebyggelse og at tiltaket ikke medfører at de offentlige hensyn som reguleringsplanen og kommuneplanen er ment å ivareta blir skadelidende.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen være godkjent før den gjennomføres.

Når arbeidet er ferdig må ansvarlig utførende/søker sende inn skriftelig anmodning om brukstillatelse/ferdigattest.

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven og kan derfor påklages inn for høyere myndighet av naboer, gjenboere og andre berørte parter innen 3 uker, se vedlegg.

En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver kan lide ved en slik omgjøring.

Gebyr for søknadskontroll og tilsyn på kr.1.800,- må innbetales. Giro vil bli ettersendt.

Med hilsen

Tor Follinglo
saksbehandler

vedlegg

Kopi til: Pål Moen, Heidalen 27, 4848 ARENDAL (+ gebyr)

(1) Avsender: **Arendal kommune** **Arealplan - Byggesak** **Serviceboks 650, 4809 Arendal**	**Melding om rett til å klage over Forvaltningsvedtak** (Forvaltningsloven § 27 tredje ledd) (2) Dato: **10.04.2007**
(3) Mottaker: Jan-Erik Svendsen Postboks 1592, Stoa 4857 ARENDAL	(4) Klageinstans: **Fylkesmannen i Aust-Agder**

Denne meldinga gir viktige opplysningar hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.

Klagerett	De har rett til å klage over vedtaket.
Hvem kan de klage til?	Klagen sender De til oss, dvs. det organet som er ført opp i rubrikk (1). Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. Rubrikk (4).
Klagefrist	Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag De mottak dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at de kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.
Rett il å kreve begrunnelse	Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	De må presisere - Hvilket vedtak De klager over - Årsaken til klagen - Den eller de endringer som De ønsker - Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort.
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensinger har De rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss jfr. rubrikk (1). De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen jfr. rubrikk (4) vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.
Klage til Sivilombudsmannen	Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringen saken inn for Sivilombudsmannen.

Eventuelle klage sendes til:
Arealplan – Byggesak, Serviceboks 650, 4809 Arendal

ARENDAL KOMMUNE
Rådhuset

Pål Moen
Heidalen

4848 ARENDAL

Dato: 23.05.2007

Vår ref:
L.nr: 23143/07
Arkivsaksnr: 07/6110
Arkivkode: BS 444/86
Saksbeh: Tone Sandnesaunet
Saksbeh.tlf:
Deres ref:

SVAR PÅ SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK
GNR. 444, BNR. 86, HEIDALEN - RIVING/NYBYGG GARASJE
PÅL MOEN

Tiltakshaver: *Pål Moen*
Ansvarlig søker: *Aspholms Bygghjelp*

Kommunen har mottatt til behandling ***Søknad om tillatelse til tiltak*** den 23.03.07.

Søknaden er fremmet etter bestemmelsen om *Enkle tiltak* (jf pbl §95 b).

Med søknaden fulgte:
- Søknad om ansvarsrett fra Aspholms Bygghjelp – SØK ----- – tiltaksklasse 1
- Søknad om ansvarsrett fra Aspholms Byggehjelp – PRO/KPR ----- – tiltaksklasse 1
- Søknad om ansvarsrett fra Aspholm Byggehjelp – KUT- tiltaksklasse 1
- Søknad om personlig ansvarsrett for Pål Moen – UTF ---- – tiltaksklasse 1
- Kontrollerklæring gitt av Aspholm Bygghjelp
- Søknad om lokal foretaksgodkjenning fra Aspholms Bygghjelp
- Søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen.

Nærmere om tiltaket:
Det søkes om riving av eksisterende garasje /carport, og oppføring av ny garasje i en etasje med et bebygd areal på 48 m2.

Arealplanstatus og juridisk grunnlag:

Det aktuelle området er ikke omfattet av reguleringsplan. Kommuneplanens arealdel angir arealbruken til boligformål. Det følger av bestemmelsene knyttet til nevnte arealdel (gitt med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-4 2. ledd pkt a) at byggetiltak ikke må finne sted før området inngår i reguleringsplan. Omsøkte bygge- og delingstiltak vil dermed betinge dispensasjon fra dette plankravet

Postadresse: Serviceboks 650, 4809 Arendal *Telefon:* 37013000 *Telefax:* 37013013 *Bankgiro:* 2800.05.15991
Besøksadresse: Peder Thomassons gate. 1
Org.nr.: 940493021

KOMMUNENS VURDERING:

Generelt om dispensasjonsadgangen:
Kommunen kan dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven når "særlige grunner" foreligger, jf pbl §7. Er dette minstevilkåret oppfylt, beror det på en skjønnsmessig vurdering om dispensasjon skal gis, jf ordet "kan" i bestemmelsen. "Særlige grunner" vil etter praksis foreligge dersom de hensyn bestemmelsene er ment å ivareta ikke blir skadelidende om dispensasjon gis, eller en overvekt av interesser taler for det omsøkte tiltak.

Ingen har krav på dispensasjon, og det skal heller ikke være kurant å dispensere. Dispensasjon kan bare gis i unntakstilfeller. Det er ikke tilstrekkelig at de hensyn som en bestemmelse skal ivareta ikke blir skadelidende dersom dispensasjon gis. Det kreves også at det er noe som saklig sett taler for at dispensasjon bør gis. Spørsmålet om dispensasjon skal gis beror for øvrig på en reell og konkret vurdering. Kommunen har anledning til å sette vilkår når dispensasjon gis.

Hensynene bak kommuneplanens plankrav vil være at utformingen av aktuelle områder skal vurderes nærmere gjennom detaljplanlegging (reguleringsplan) slik at det kan skje en avveining av ulike kryssende interesser i en helhetlig vurdering. Bl.a. kan det dreie seg om å ta stilling til fremføring av veier, plassering og utforming av bebyggelsen, lokalisering av friarealer, fellesarealer, lekeplasser, parkeringsplasser m.v.

Dispensasjonsspørsmålet:
Kommunen kan ikke se at omsøkte tiltak vil legge store begrensninger for en eventuell fremtidig regulering av området. Med dette gis det dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen, jf pbl §7.

Omsøkte ansvarsrett:
Aspholms Bygghjelp søker lokal foretaksgodkjenning for sine ansvarsområder.

Foretaket har egenerklært nødvendig utdanning og praksis for å kunne innvilges lokal foretaksgodkjenning/ansvarsrett som omsøkt. Foretaket gis med dette lokal foretaksgodkjenning for sine ansvarsområder.

Tiltakshaver søker personlig ansvarsrett for utførelsen av tiltaket. Kommunen kan godkjenne person for funksjonen som ansvarlig utførende i tiltaksklasse 1 til bolig- eller fritidsbygning til eget bruk, uten hensyn til kravene i kap. II og kap. III i saksbehandlingsforskriften, forutsatt at personen sannsynliggjør at arbeidet vil bli utført i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Pål Moen har egenerklært nødvendig praksis for å innvilges personlig ansvarsrett, i tillegg skal han ikke føre kontroll av arbeidet selv. Moen gis med dette personlig ansvarsrett for utførelsen av tiltaket. Kommunen stiller som vilkår at Moen bruker foretak som har lokal eller sentral godkjenning på arbeid som ikke utføres av han.

Andre forhold:
Nødvendige kontrollerklæringer er avgitt.

VEDTAK:

Kommunen gir dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen, jf pbl §7.

Foretakt Aspholms Bygghjelp innvilges ansvarsrett i tråd med søknadene, og Pål Moen innvilges personlig ansvarsrett i tråd med søknaden.

Foretaket Aspholms Byggehjelp innvilges lokal godkjenning i tråd men søknaden.

Kommunen gir tillatelse for riving av eksisterende garasje/carport og oppsetting av ny i samsvar med innsendte søknad og tegninger mottatt her 24.03.07

Supplerende opplysninger:
Faktura vedr. behandlingsgebyr for byggesak, dispensasjonsvurdering, lokal godkjenning av foretak, personlig godkjenning og godkjenning av ansvarsrett mv. pålydende kr 6904 ,- vil bli ettersendt tiltakshaver.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven og kan derfor påklages inn for høyere myndighet av naboer, gjenboere og andre berørte parter innen 3 uker, se vedlegg.

En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver kan lide ved en slik omgjøring.

For Arendal kommune

Tone Sandnesaunet
Byggesaksbehandler

Kopi til: Aspholms Bygghjelp, Guttorm Fløistadsvei 5, 4815 SALTRØD

(1) Avsender: **Arendal kommune** **Arealplan - Byggesak** **Serviceboks 650, 4809 Arendal**	**Melding om rett til å klage over Forvaltningsvedtak** (Forvaltningsloven § 27 tredje ledd) (2) Dato: 23.05.2007

(3) Mottaker:	(4) Klageinstans: **Fylkesmannen i Aust-Agder**

Denne meldinga gir viktige opplysningar hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.

Klagerett — De har rett til å klage over vedtaket.

Hvem kan de klage til? — Klagen sender De til oss, dvs. det organet som er ført opp i rubrikk (1). Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. Rubrikk (4).

Klagefrist — Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag De mottak dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at de kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.
Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.

Rett il å kreve begrunnelse — Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen — De må presisere
- Hvilket vedtak De klager over
- Årsaken til klagen
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket — Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning — Med visse begrensinger har De rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss jfr. rubrikk (1). De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken — De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen jfr. rubrikk (4) vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudsmannen — Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringen saken inn for Sivilombudsmannen.

Eventuelle klage sendes til:
Arealplan – Byggesak, Serviceboks 650, 4809 Arendal

Kommunalforvaltningen

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Heidalen.		44	86	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
tilbygg	boligbygg	udatert	dato 21.2.75 sak 79/75.

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Henry Haugereid,	Heidalen, Øyestad.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Henry Haugereid,	"	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arild Oland,	4810 Eydehavn.	

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Bjorbekk, den 28.2-1975.

ØYESTAD KOMMUNE
For Bygningssjefen
S. Lauvrak.
bygningssjef

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ arbeidstilsynet
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

KFS-blankett 5-007-02.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2127 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Utskrift av møtebok

Blad 86

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Øyestad	Bygningsrådet	Bjorbekk	21.2-1975.

Sak nr.

79/75.

BYGGEMELDING AV: Tilbygg.

Byggherre: Henry Haugereid.
Anmelder: " "
Ansvarshavende: Arild Oland.

FREMLAGT:

1. 2 stk. byggeanmeldelse, udatert.
2. 2 sett tegninger.
3. 1 stk. situasjonskart.
4. Søknad om ansvarsrett v/Arild Oland.
5. Nabovarsel til følgende: Ingjerd Nylund og Odd Johansen.

MERKNADER:

Tilbygget er tenkt bygget til boligbygg beliggende i Heidalen. Tilbygget skal gi plass til soverom og utvidelse av stue i 1. etasje og hybelleilighet i underetasjen.

INNSTILLING:

I samsvar med bygningslovens § 93 meddeles byggetillatelse for oppføring av tilbygg med følgende merknader:

1. Godkjent septiktank må brukes (7.o m^3 effektivt volum m/3 kammer.)
2. Vann- og kloakkanlegget må anmeldes til kommuneingenioren av autorisert rørleggermester.

VEDTAK:
Bygningssjefens innstilling tiltres.
Enstemmig.

Sign.	Utskrift sendt til
S.R. (sign.) J.W. (sign.)	

Nr. 59 C Enerett Sem & Stenersen I. Oslo 3-65.

Tryk på selvklebende papir

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Arbeidssted (adr.)			Mat. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Heidalen			44/86	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Påbygg	Boligbygg	udat.	17.3.1978	80/78
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Henry Haugereid		Heidalen, 4800 Arendal		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Henry Haugereid		Heidalen, 4800 Arendal		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Arild Oland		Heidalen, 4800 Arendal		

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato	Stempel	
Øyestad	20.3.1978	ØYESTAD KOMMUNE For Bygningssjefen S. Lauvrak Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

MØTEBOK

Møtested	Møtedato
Øyestad	Bygningsrådet	Bjorbekk	17.3.1978

80/78 BYGGEMELDING AV: TILBYGG TIL ENEBOLIG.

Byggherre: Henry Haugereid.
Anmelder: Henry Haugereid.
Ansvarshavende: Arild Oland.

FREMLAGT:

1. 2 stk. byggeanmeldelse, udatert.
2. 2 sett tegninger.
3. 1 stk. situasjonskart.
4. Søknad om ansvarsrett v/Arild Oland.
5. Nabovarsel til følgende:
   Odd Johansen.

MERKNADER:

Bygget er beliggende i Heidalen.
Tilbygget består av bad og vaskerom.
Arild Oland arbeider som snekker.

INNSTILLING:

I samsvar med bygningslovens § 93 meddeles byggetillatelse for oppføring av tilbygg med følgende merknader:

1. Vann- og kloakkanlegget må anmeldes til kommuneingeniøren av autorisert rørleggermester.
2. Ved bruk av skumplast som isolasjon av grunnmuren må skumplasten kles med tennvernende kledning min. A-10, event. pusses med 1,5 cm puss.
3. Arild Oland godkjennes som ansvarshavende.

VEDTAK:
Bygningssjefens innstilling tiltres.
Enstemmig.

Utskrift sendt til

Nr. 56 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-76

Saksprotokoll

Utvalg:	Bystyret
Møtedato:	28.05.2009
Sak:	68/09

Arkivsak:	07/33
Tittel:	**KOMMUNEDELPLAN MYRA - BRÅSTAD 2. GANGSBEHANDLING**

Behandling:

Representanten Rune Sævre, Sv, satte frem følgende tilleggsforslag:

Nytt pkt. 3:
Det utarbeides en grense (Marka-grense) som viser begrensingen av utbygging for å sikre friluftslivet i Arendalsregionen.

Nytt pkt. 4:
Utbyggingen skal skje på en bærekraftig måte og vise en helhetlig, miljøprofilert bydel av Arendal.

Representanten Irene Henriksen Aune, H, fremsatte følgende tilleggsforslag:

Vedtaket av 27. mars 2008 om å bevare akebakken i B3 opprettholdes.

Representantene Jan Kløvstad, V, og Anne Tørå Solsvik, V, fremsatte slikt tilleggsforslag:

Arendal kommune tar kontakt med Husbanken for å søke samarbeid om planlegging og utforming av boligområdene.

Vedtak:

Planutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Representanten Rune Sævres tilleggsforslag (nytt pkt. 3) falt med 35 mot 4 stemmer.
Representanten Rune Sævres tilleggsforslag (nytt pkt. 4) falt med 24 mot 15 stemmer.

Representanten Irene Henriksen Aunes tilleggsforslag ble vedtatt med 26 mot 13 stemmer.

Tilleggsforslaget fra representantene Jan Kløvstad og Anne Tørå Solsvik falt med 34 mot 5 stemmer.

Følgende er dermed vedtatt:

1. Arendal bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-5, kommunedelplan for Myra-Bråstad med tilhørende bestemmelser datert 01.02.08, sist revidert 23.03.09.

2. Før reguleringsplanarbeid for nye byggeområder igangsettes, må det utarbeides en overordnet plan for vannforsyning, avløp og overvann for hele planområdet. Reguleringsplan for Arendal idrettspark er unntatt. Planen skal vise hvordan hovedsystemene skal dimensjoneres og hvor de skal anlegges, for å ivareta ulike delområder. Intensjonene i konsekvensutredningen for vann og avløp må ivaretas, samt andre offentlige krav, eksempelvis kravene til godt drikkevann og brannforsyning. Planen skal danne grunnlag for senere reguleringsplanarbeid for de enkelte byggeområdene.

3. Vedtaket av 27. mars 2008 om å bevare akebakken i B3 opprettholdes.

Tryk på selvkopierende papir

BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Heidalen			gnr. 44	bnr. 86
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
nybygg	tilbygg til garasje 12.2.81			117/81

Byggherre	Adresse	Tlf.
Henry Haugereid	Heidalen, 4800 Arendal	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Henry Haugereid	Heidalen, 4800 Arendal	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.

Merknader:

– Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

– Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.

– Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.

– Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato		Stempel	
Bjorbekk	6.4.1981	S. Lauvrak	
		ing.	Underskrift

ØYESTAD KOMMUNE
For Bygningssjefen

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

MØTEBOK Blad

Møtested	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Øyestad	Bygningsrådet	Bjorbekk	

Sak nr

BYGGEMELDING AV TILBYGG TIL GARASJE.
By 117/81

Byggherre: Henry Haugereid.
Anmelder: Henry Haugereid.

Arbeidssted: Heidalen.

Fremlagt: Byggemelding datert 12.2.1981.

MERKNADER:

Nåværende garasje ligger ca. 5 meter fra veimidte.
Tilbygget er trukket tilbake fra veien slik at avstanden til veimidte blir blir ca. 7,5 meter.
Eksisterende avkjørsel skal benyttes.

ETTER DELEGERT MYNDIGHET GODKJENNER BYGNINGSSJEFEN OPPFØRING AV TILBYGG TIL GARASJE PÅ FØLGENDE VILKÅR:

1. Alt arbeid må utføres overensstemmende med bygningslov, forskrifter m.v.

2. Godkjente planer må ikke endres uten skriftlig godkjennelse.

3. Før arbeidet tillates igangsatt må følgende vilkår være oppfylt:
   a) Ansvarshavende må være godkjent.
   b) Byggegebyr må være betalt.
   c) Byggetillatelse (blått skjema) må være utstedt.

4. Da tilbygget blir liggende innenfor byggegrensen for kommunal vei, må planene godkjennes av formannskapet.

Utskrift sendt til

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnummer: _____ Dato for salgsoppgave: _____
Bud på eiendommen: _____
Matrikkel: _____

Navn: _____ Fødselsnummer: _____
Navn: _____ Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Tlf arb/priv: _____ Mobil: _____ Epost: _____
gir herved bindende bud stort
Kr.: _____ Kroner: _____
på ovennevnte eiendom, + omkostninger i henhold til prospekt.

FINANSIERINGSPLAN

Bank: _____
Saksbehandlers direktenummer: _____
Saksbehandler epost: _____
Finansieres kjøpet med egenkapital kryss av her: _____

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selvom konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

Budet er bindende frem til: ____dag, den __ /_____ klokken _____
Evt. forbehold (anbefales ikke): _____

Dersom budet stadfestes / aksepteres, blir kjennelse fra Tingretten sendt ut i brevs form etter utløpet av akseptfristen, som vanligvis er minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleilighet. Dersom forholdene skulle tilsi det, gjøres det oppmerksom på at bud kan stadfestes/aksepteres av Tingretten inntil 14 dager før akseptfrist. Undertegnede er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort, med mindre stadfestelsen oppheves.

Sted : _____ Dato: _____

_____ _____
Budgivers underskrift Budgivers underskrift

Jeg/vi er klar over at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap og ikke kan trekkes tilbake. Jeg/vi bekrefter å være kjent med salgsoppgaven/prospektets innhold, eventuell takst/boligsalgsrapporter, samt andre vedlegg som medfølger prospektet. Jeg/vi bekrefter at vi er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven og at lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder. Jeg/vi bekrefter samtidig å ha lest informasjon om tvangssalg, som er inntatt på de 2 neste sidene etter dette budskjemaet.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budet er mottatt. Skjer ikke dette kort tid etter innlevering av bud, må budgiver kontakte megler snarest.

Ansvarlig megler har sett legitimasjon av budgiver(e):

_____
Signatur ansvarlig megler

MEGLERHUSET & PARTNERS

Budgiver må legitimere seg ved innlevering av første bud. Har du ikke gjort dette tidligere er det påkrevet med legitimasjon. Du kan legge førerkort, bankkort, eller annen gyldig legitimasjon i rammen under. Ta bilde av side 1 og 2 i budskjemaet, og send som MMS eller e-post direkte til megler.

VIKTIG INFORMASJON VEDRØRENDE TVANGSSALG/ BUDGIVNING

Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås.

Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysinger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

• Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller

• Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller

• Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser. I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

• Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer. Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!

• Bud med finansieringsforbehold vil

MEGLERHUSET & PARTNERS

normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.

• Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingsretten. Dette kan f.eks skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraksdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg.

Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse.

Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannenn i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenenlsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

NOTATER

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 Menighetssenter i Froland.

Adresse: **Ovelansdsheia 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^3.

partners.no