Betydelig oppgradert | Godkjent utleiedel | Usjenert endetomt | Dobbelgarasje



Seljelia 16, 4824 BJORBEKK

Prisantydning: KR 5.990.000

Boligtype Enebolig	Eierform Eier (Selveier)	Antall soverom 4 soverom
Bruksareal (BRA) 266 m²	Byggeår 1988	Matrikkelknr 4203, gnr. 437, bnr. 267, fnr. 0, snr. 0

Selger: Anette Johnsen

Telefonnummer: +4798403909

Praktisk informasjon om salget

Denne boligen selges av en privatperson gjennom Aibo.no – en digital plattform for boligsalg uten megler.
Aibo er en digital plattform som gjør det mulig for privatpersoner å selge boligen sin selv – uten megler. Som kjøper vil du forholde deg direkte til selger gjennom hele prosessen.

Kontaktinformasjonen til selger finner du på forsiden av salgsoppgaven og i Finn-annonsen.

Visning
Visningen(e) gjennomføres av selger.

Som eier har selger god kjennskap til eiendommen og kan svare på spørsmål. Ta gjerne direkte kontakt med selger dersom du ønsker mer informasjon.

Budgivning
Budgivningen skjer digitalt gjennom Aibo sin budmodul og administreres av selger. Bud legges inn via «Gi bud»-funksjonen i Finn-annonsen og må signeres med BankID. Akseptfrist på bud er minimum 30 minutter.

Interessenter og budgivere mottar budvarsler på SMS underveis i budrunden. Budgiveren som får sitt bud akseptert, mottar akseptbrev og budjournal etter avsluttet budrunde. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Overtakelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Overtakelsesprotokoll sendes ut før overtakelsen skjer.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt.

Tilstandsrapport
For at selger skal oppfylle sin opplysningsplikt, er det utarbeidet en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger
Omkostningene er beregnet med utgangspunkt i at eiendommen selges til prisantydning, og at det kun tinglyses én låneobligasjon.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer/avgifter.

Andel fellesgjeld / andel fellesformue overtas av kjøper.

Selger er ansvarlig for følgende gebyrer:

kr 1 000 (innhenting av kommunale restanser, estimert)
kr 545 (tinglysning av sikringsobligasjon)

Hvis forretningsfører: kr 6 725 (eierskiftegebyr til forretningsfører, estimert)

Lovanvendelse
Salget av eiendommen reguleres av avhendingsloven.

Salgsoppgaven bygger på opplysninger selger har gitt, tilstandsrapport utarbeidet av bygningssakkyndig, samt informasjon hentet fra kommunen, Kartverket og øvrige tilgjengelige kilder.

Det er viktig at kjøper setter seg godt inn i alle salgsdokumentene, inkludert salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i dokumentene, og slike forhold kan ikke senere påberopes som mangler – uavhengig av om dokumentene faktisk er gjennomgått.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe eiendommen uten undersøkelse, herunder kjøp usett, kan ikke gjøre gjeldende som mangel ved forhold som burde ha vært avdekket ved en slik gjennomgang.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefales det at interessenter rådfører seg med egne rådgivere før bud legges inn.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje, og det kan forekomme skader. Slike forhold må kjøper forvente, og det kan også oppstå behov for utbedringer etter overtakelse. Normal slitasje og nødvendige utbedringer regnes ikke som mangler.

Kjøpers og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som er gjort tilgjengelig i forbindelse med handelen. Avtalen suppleres av avhendingsloven, og det gjelder ulike vilkår avhengig av om kjøper er forbruker eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger velge å vurdere bud fra ikke-forbrukere annerledes enn bud fra forbrukere. Dersom kjøper ikke er forbruker, kan selger ta forbehold om at eiendommen selges «som den er», noe som begrenser selgers ansvar. Et lavere bud fra en ikke-forbruker kan derfor i enkelte tilfeller være mer attraktivt for selger. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, og er ikke forpliktet til å godta det høyeste.

Budgiver skal i budskjema opplyse om vedkommende opptrer som forbruker eller næringsdrivende. Det vil også bli opplyst dersom bud kommer fra en part som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom der kjøper er en fysisk person som hovedsakelig ikke handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med avtalen, eller dersom vilkårene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8 er oppfylt. Dersom eiendommen avviker fra det kjøper med rimelighet kan forvente ut fra alder, type og synlig tilstand, kan det foreligge mangel. Det samme gjelder dersom det er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger, forutsatt at dette har hatt betydning for avtalen.

Boligen kan også ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 andre ledd dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er minst 2 % og minimum 1 kvm.

Ved krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader opp til kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen anses å ha en mangel dersom den ikke er i samsvar med avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det som er avtalt er begrenset etter avhendingsloven § 3-9 første ledd andre punktum.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og eventuell arealsvikt vurderes i stedet etter § 3-8.

Kjøpers undersøkelsesplikt gjelder også for kjøpere som ikke er forbrukere.

Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring, må dette tas forbehold om i budet.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye modellen tar utgangspunkt i grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at beregnet markedsverdi settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at selger kan måtte forholde seg til tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet salgsoppgaven utarbeides.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

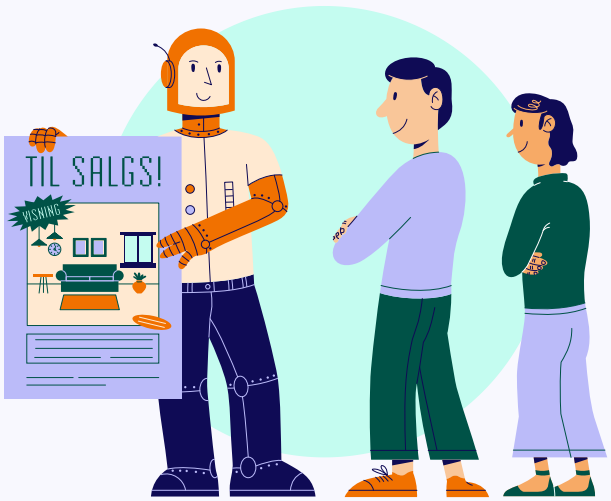
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tinglyste servitutter
Tinglyste servitutter er rettigheter og forpliktelser som er registrert på eiendommen i grunnboken. Dette kan blant annet gjelde rett til vei og adkomst, etablering og vedlikehold av vann- og avløpsledninger, samt bestemmelser om bruk av eiendommen eller bebyggelse.

Servituttene følger eiendommen og vil gjelde for ny eier ved et salg. Det anbefales at interessenter setter seg inn i hvilke servitutter som er tinglyst på eiendommen, da disse kan ha betydning for bruken av eiendommen.

Personopplysningsloven
Personopplysninger behandles i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent, budgiver eller kjøper, samtykker du til at vi innhenter, behandler og lagrer personopplysninger om deg.



Viktig informasjon om prosessen

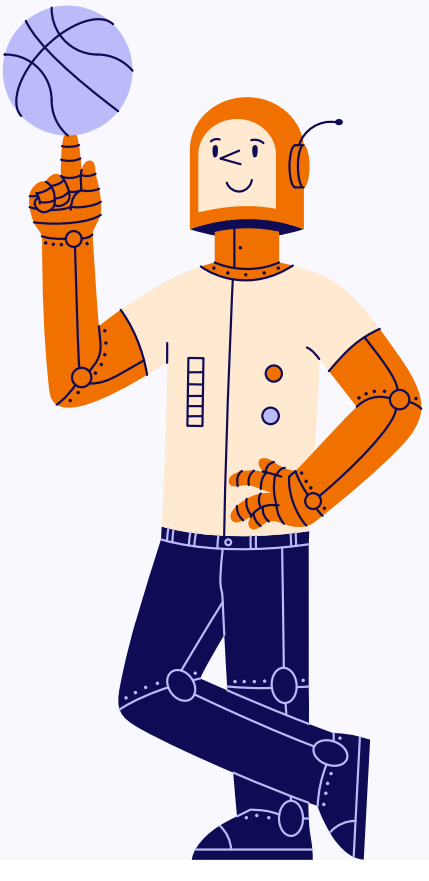
Kontrakt
Kjøpekontrakten er utarbeidet av Proffoppgjør AS og benyttes av selger for å kontraktsfeste eiendomskjøpet på en trygg og juridisk korrekt måte. Kontrakten er standardisert for salg av bolig og fritidsbolig til forbrukerkjøper, og ivaretar begge parters rettigheter og plikter i henhold til gjeldende regelverk

Oppgjør
Selger benytter Proffoppgjør AS til gjennomføring av oppgjøret. Det innebærer at overføring av penger og eiendom gjennomføres av en tredjepart som har konsesjon fra Finanstilsynet. Kjøper innbetaler kjøpesummen til Proffoppgjørs klientkonto, og midlene utbetales til selger først når hjemmelsoverføringen er gjennomført. Dette gir trygghet for begge parter.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven, begrenset oppad til kr 14 000 000. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å lese denne nøye før man gir bud, da den gir viktig informasjon om boligens tilstand slik selger kjenner den.

Innhold

- Bilder
- Nøkkelinformasjon
- Eiendomsinformasjon
- Vedlegg



Bilder



Velkommen til visning på Seljelia 16!



Dobbel garasje på 60 kvm.

Bilder



Flislagt inngangsparti med ny ytterdør.



Nytt kjøkken med heltre fronter fra 2023.

Bilder



Hele 1. etasje er etterisolert og nyoppusset



Huset har 30 nye 3-lags vinduer fra Uldal

Bilder



Nye gulv og vegger av norsk limtrepanel.



Spa-område med utedusj m. varmt vann

Bilder



Flott skogutsikt for avslappende kvelder



Stor betongplatting på 50 kvm

Bilder



Plassbygd utekjøkken med tilkoblet vann



Enkel adkomst til hovedetasje

Bilder



Lys entre 1. etg



Balkongdør ut til veranda på nordsiden

Bilder



Panasonic varmepumpe fra 2020



Flott karnapp med natur utsikt i spisestuen

Bilder



Stue med mulighet for 2 ekstra soverom



Spilevegg til TV med skjult elektrisk system



Blank flis med glittereffekt



10 skjulte stikkontakter og 2 ethernet

Bilder



Åpen løsning mellom kjøkken og stue



Glass-skap, hyller, bakplate. Uttrekkbar kran

Bilder



Lys karnapp med plass til spisegruppe



God siktlinje gjennom boligen

Bilder



Kjøl/frys i full høyde, ovn og kombiovn



4 meter lang benkeplate. Induksjonsplate 25A

Bilder



Entre mot soverom og bad



Plassbygd garderobe til utetøy

Bilder



Bad fra 2021. To-sidig speilskap/glasshyller



Regndusj og foldbare dører

Bilder



Soverom med ikea oppbevaringssystem



Integrert sminkespeil med lys



Huset har mange spesielle lamper



Trapp til 2. etasje

Bilder



Stue i 2. etasje



Utsikt. Vinduet har plissegardin

Bilder



Stue fra motsatt vinkel. Bokhylle i eik



Soverom i 2. etasje

Bilder



Utsikt. Vinduet har lystett plissegardin



Justering i 3 forskjellige fargetoner.

Bilder



Stort soverom i 2. etasje



Utsikt. Vinduet har lystett plissegardin

Bilder



Flotte spiler og gelender i eik



Gang i underetasje, god lagringsplass.

Bilder



Vaskerom med utslagsvask, skap og benkeplate



Bad i underetasje, stort badekar

Bilder



Bad i underetasje



Dronebilde ovenfra tomten.

Bilder



Flott opparbeidet vedlikeholdfritt uteområde



Spa dusjen har levegg som kan flyttes litt.

Bilder



Boblebadet har nedgravd avløpsrør.



Spesialbygd lokk til å dekke Lazyspa maskin.



Stor terrasse utenfor skyvedøren...



... med god plass til møblering.

Bilder



Dronebilde ovenfra en annen vinkel.



Elektronisk port åpnere, til begge dører.

Bilder



Stor garasje, med god lagringsplass.



Isolert bod i garasjen.

Bilder



Garasjeloft med 23 kvm brukbart gulvareal.



Parkering og nedgang til leiligheten.

Bilder



Leiligheten har stort uteområde på eget plan



Støpt platting tiltenkt utebod for leilighet

Bilder



Flott vedlikeholdsfri betongtrapp.



U.etg har fin terrasse med tett tak over.

Bilder



Huset er nymalt med unntak av grunnmur



Åpen løsning i leiligheten

Bilder



Lyst og stort kjøkken



LG oppvaskmaskin medfølger



Stekeovn medfølger og den har komfyrvakt.



Nytt bad i 2020. Speil med innebygd lys



Bad i leilighet.



Plass til spisegruppe eller et møbel.

Bilder



Stuen til nåværende leietakere.



Umøblert stue. Alle vinduer har plissegardin

Bilder



KI møblert soverom.



Umøblert soverom, med lystett plissegardin.

Bilder



Leiligheten har en bod til oppbevaring



Dronebilde av huset

Bilder



Dronebilde av området



Dronebilde av nærområdet

Bilder



Dronebilde av tursti og huset



Huset ligger i nærhet av havet.



Solnedgang ved terrassen.



Huset har flott varmt lys på kvelden

Bilder



Flott belysning på kvelden i hele huset

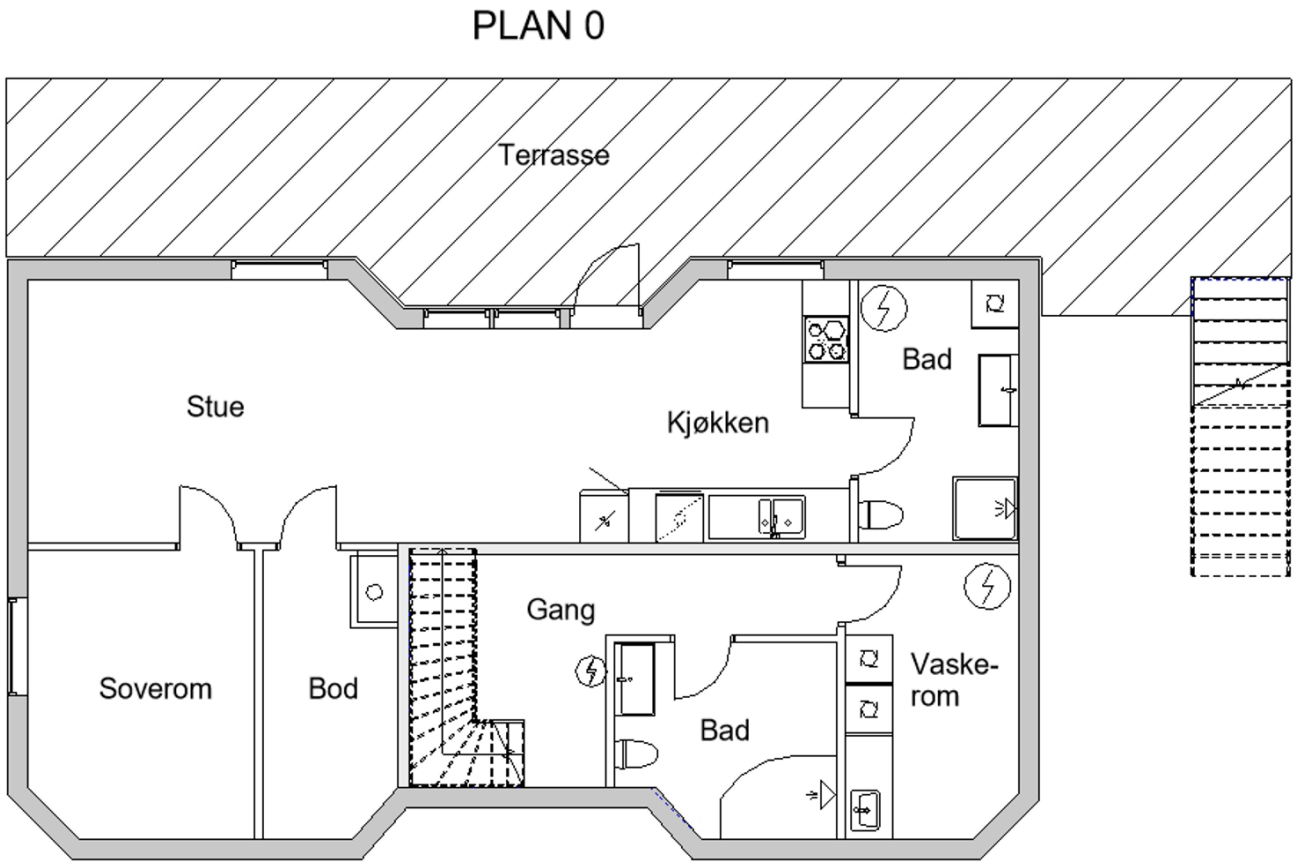


Varmt lys gjør huset vakkert på kvelden

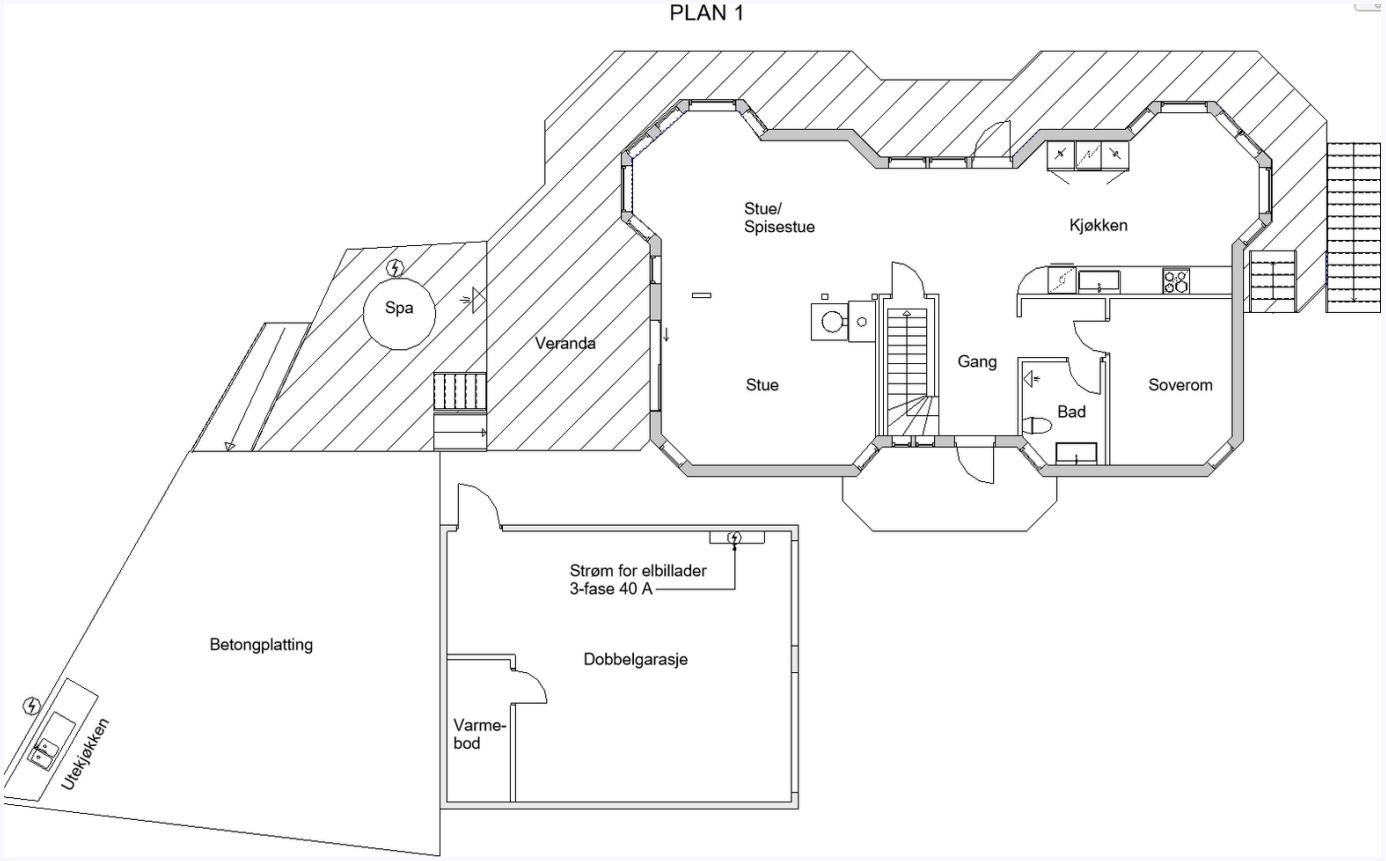


Plisse funksjon, de kan også sveve i luften.

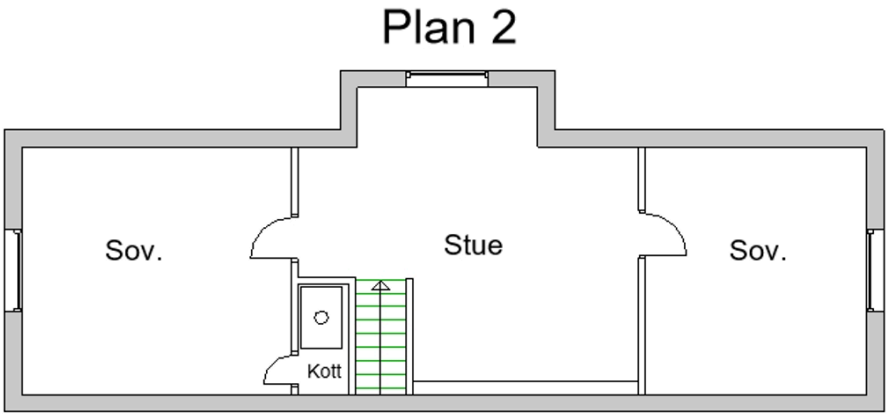
Plantegning

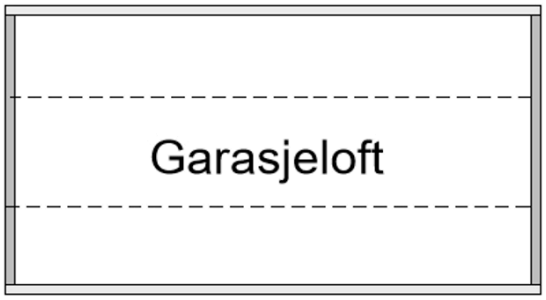


Plantegning



Plantegning





Beskrivelse

Hovedpunkter
– Stor familiebolig på 206 m².
– Mulighet for to ekstra soverom i hoveddelen.
– Svært gode lysforhold med 30 vinduer og spesialtilpassede plisségardiner med opp/ned-funksjon.
– Hele 167 m² terrasse- og verandaareal.
– Spabad, utedusj med varmtvann og utekjøkken med vann.
– Dobbelgarasje på 60 m² med 3-fas 40 A og varmebod.
– Godkjent sokkelleilighet på ca. 50 m², dagens leieinntekt kr 10 000/mnd. ekskl. strøm.

Oppgraderinger og standard
Eiendommen er betydelig oppgradert de senere årene. Alle vinduer er skiftet til 3-lags energivinduer med lydglass, hovedetasjen er etterisolert og store deler av kledningen er skiftet. Drenering og fuktsikring er utbedret, og det er utført omfattende arbeider på uteområdene. I tillegg er det gjort flere elektriske og innvendige oppgraderinger, blant annet nytt kjøkken, nye gulv og to nye bad.

Planløsning
Hoveddelen går over tre etasjer. Hovedetasjen har soverom, bad og åpne oppholdsarealer med stue, spiseplass og kjøkken, naturlig inndelt i flere soner. Kjøkkenet har også spiseplass ved karnappvinduene, og det er utgang til veranda fra to steder.
Opprinnelige tegninger viser to ekstra soverom i hovedetasjen som kan reetableres med lettvegger, slik at hoveddelen kan få totalt fem soverom. Andre etasje har stue og to soverom, velegnet som egen sone for barn, ungdom, gjester eller hjemmekontor. Underetasjen i hoveddelen har bad med badekar, vaskerom, gang og trapp med lagringsplass under. I underetasjen ligger også sokkelleiligheten med egen inngang. Eiendommen er godt tilrettelagt for barnevogn og kan med enkle tilpasninger også tilrettelegges for rullestolbrukere.

Utleiedel
Boligen har en godkjent sokkelleilighet på ca. 50 m². Leiligheten har egen luft-til-luft-varmepumpe og består av soverom, bod, bad og åpen stue-/kjøkkenløsning. Utenfor er det en 44 m² terrasse med tett tak. Utleiedelen er i dag utleid for kr 10 000 per måned, ekskl. strøm. Eksisterende leieforhold følger i utgangspunktet eiendommen ved eierskifte, og leieavtalen har tre måneders oppsigelsestid. Dersom kjøper ønsker utleiedelen levert uten eksisterende leieforhold, kan dette tas som forbehold i budet.

Nøkkelinformasjon

Postnummer 4824	Boligtype Enebolig	Eieform Eier (Selveier)
Energikarakter C	Oppvarmingskarakter Lysegrønn	Kommunenummer 4203
Gårdsnummer 437	Bruksnummer 267	Seksjonsnummer 0
Festenummer 0	Antall bad 3	Antall soverom 4
Etasje 3	Byggeår 1988	Renovert år 2024
Bruksareal (BRA) 266 m²	Internt bruksareal (BRA-i) 206 m²	Eksternt bruksareal (BRA-e) 60 m²
Terrasse-og balkongareal (TBA) 167 m²	Tomteareal 701 m²	Godkjent utleiedel Ja
Verditakst KR 5 990 000	Kommunale avgifter pr. år KR 25 043	Formuesverdi KR 1 497 500

Prisantydning	Omkostninger	Jeg har boligselgerforsikring
KR 5 990 000	KR 150 840	Ja

Festeavgift	Totalpris
1147	KR 6 140 840

Eiendomsinformasjon

Fasiliteter

Turterreng | Peis/Ildsted | Lademulighet | Garasje/P-plass | Kabel-TV | Barnevennlig | Bademulighet | Rolig | Sentralt | Utsikt | Bredbåndstilknytning | Balkong/Terrasse

Felleskostnader inkluderer
Ikke relevant.

Omkostninger inkluderer
149 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)
---
150 840 kr (Omkostninger totalt)
---
6 140 840 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Adkomst
Fra Arendal følges E18 vestover med avkjøring mot Rykene (RV407). Følg RV407 og ta første vei til høyre inn Bjørkeliveien på Rannekleiv. Følg veien opp bakken og ta tredje vei til høyre, skiltet Lyngheiveien. Følg veien helt til enden. Boligen ligger innerst i blindveien på høyre side, etter det felles svarte postkassestativet.

Beliggenhet
Boligen ligger rolig og usjenert innerst i en blindvei på Rannekleiv, på en solrik endetomt som grenser mot skog. Asdal barne- og ungdomsskole ligger innen gang- og sykkelavstand, og området byr på gode turmuligheter og lysløype. Det er 30 km/t sone på hele Rannekleiv og på Postveien bort mot skolen og barnehagen. Det er gode bussforbindelser til både Arendal og Grimstad sentrum, samt kort kjøretur til det store handelsområdet på Stoa.

Arealbeskrivelse
BRA-i:
U.etg i leilighet: 50 kvm: Stue, Kjøkken, soverom, bad, gang, bod.
U. etg i hoveddel: 25 kvm: Vaskerom, bad, gang.
1. etg: 86 kvm: Soverom, stue, spisestue, kjøkken, bad, gang.
2. etg: 45 kvm: 2 Soverom, stue.

BRA-e:
Dobbel garasje: 60 kvm: Garasje, varmebod, loft.

TBA (opparbeidet uteområde):
167 kvm: terrasse, veranda og betongplatting.

Beskaffenhet
Eiendommen har ca. 167 m² terrasse- og balkongareal (TBA), fordelt på flere soner og nivåer rundt boligen. Nivåene er bundet sammen med trapper og ramper og danner et sammenhengende uteareal med enkel adkomst mellom oppholdssonene.
Uteområdene er godt tilrettelagt for opphold og sosial bruk, med plassbygd utekjøkken i Kebony med vask, strømuttak og belysning. Terrassen har utedusj med varmt og kaldt vann samt egen 3-fas strømtilførsel til spabad.
Terrassen er bygget i vedlikeholdsvennlig Kebony, som ifølge leverandøren har minst 20 års garanti uten ytterligere behandling.
Tomten er ellers i stor grad opparbeidet med terrasser, plattinger og gruslagte arealer med dobbel duk, noe som reduserer vedlikeholdsbehovet.

Festeforhold
Eiendommen ligger på festet tomt. Årlig festeavgift er på kun 1 147 kr, basert på sist innbetalte festeavgift.

Vesentlige opplysninger
Det foreligger omfattende dokumentasjon på oppgraderinger og utført arbeid i selgers eierperiode. Dokumentasjonen omfatter blant annet faktura og dokumentasjon fra håndverkere, for materiell, samsvarserklæringer for elektrisk arbeid, kursfortegnelse samt dokumentasjon knyttet til blant annet bad, VVS, vinduer og dører. En stor del av dokumentasjonen er samlet i Boligmappa og er tilgjengelig for kjøper.

Boligen har to Panasonic luft-til-luft-varmepumper, én i hoveddelen og én i sokkelleiligheten, samt vedovn i hoveddelen og panelovner på badene.

Boligen har fibertilkobling fra både Telenor og Altibox samt kablet nett mellom hovedetasjen og sokkelleiligheten, med nettverkspunkter i flere rom. Det elektriske anlegget er oppgradert med blant annet nye og endrede kurser og oppgradert innmat i sikringsskapet.

Notat
Parkering og garasje
Romslig dobbelgarasje på 60 m² med isolert og oppvarmet bod med strøm. Garasjeloftet gir i tillegg ca. 23 m² gulvareal til lagring. På gårdsplassen er det gode parkeringsmuligheter for flere biler.
Det er tilrettelagt for elbillading i garasjen med fremført kabel til ladepunkt og egen sikring i sikringsskapet.

Informasjon til salgsoppgaven
Gardiner
Alle vinduer i hele huset har spesialtilpasset doble to-farget plisségardiner, hvor innsiden er brun/beige og hvite fra utsiden. På alle soverom er det lystette varianter.
De kan justeres både ovenfra og nedenfra og kan plasseres nøyaktig der du ønsker på vinduet for kontroll på lys og innsyn – Skyvedør og verandadør kan ikke stilles nedenfra.

Kommentarer til arealoppmåling
Takstmann har utført ny oppmåling av boligen og den avviker litt fra gammel matrikkel info, bl.a. BRA i leilighet, og BRA i garasje samt totalt areal. Takstmann opplyser at leiligheten er målt til 50 kvm.

Til informasjon
Det er søkt og godkjent vinduer i garasjen, men disse ble aldri montert. Ny eier kan derfor sette inn dette om ønskelig, se orginal tegninger for info.

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2003/6045-1/36 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
15.08.2003 VEDERLAG: NOK 0
MADSEN UNNI RANNEKLEIV IDEELL: 1/4
F.NR: 290462
RANNEKLEIV ARNE ROY IDEELL: 1/4
F.NR: 220367
RANNEKLEIV NILS IDEELL: 1/4
F.NR: 010864
RANNEKLEIV VIDAR IDEELL: 1/4
F.NR: 010864
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

2020/3102300-1/200 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
30.09.2020 21.00 VEDERLAG: NOK 2 390 000
NYGREN ANETTE IDEELL: 1/2
F.NR: 150991
NYGREN PHILIP IDEELL: 1/2
F.NR: 051092

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1987/4658-2/36 **BESTEMMELSE OM VEG**
09.06.1987 Med flere bestemmelser

1987/4658-3/36 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
09.06.1987 FESTETID: 99 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 510
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER

1987/4658-4/36 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
09.06.1987 PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN OG/ELLER ANDRE
BANKER OG KREDITINSTITUSJONER

Heftelser i festerett:

1987/4658-3/36 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
09.06.1987 GJELDER FESTE
FESTETID: 99 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 510
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER

1987/4658-4/36 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
09.06.1987 PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN OG/ELLER ANDRE
BANKER OG KREDITINSTITUSJONER

2024/1989441-1/200 **PANTEDOKUMENT**
23.09.2024 15.12 GJELDER FESTE
BELØP: NOK 3 550 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
PANTHAVER: SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/866003-1/200 **PANTEDOKUMENT**
28.07.2025 08.27 GJELDER FESTE
BELØP: NOK 1 410 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
PANTHAVER: SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1986/11175-1/36 **REGISTRERING AV GRUNN**
21.10.1986 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4203 GNR:437 BNR:203

2020/1798792-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0906 GNR:437 BNR:267

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Tilstandsrapport

Enebolig

Seljelia 16, 4824 BJORBEKK

ARENDAL kommune

gnr. 437, bnr. 267

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 31.07.2026 **Rapportdato:** 16.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22464-1120 **Referansenummer:** YL1255

Foretak: JL TAKST AS

Medlem av

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

JL Takst AS

JL Takst AS er et frittstående takstfirma som bygger på høy faglig integritet og solid erfaring fra byggebransjen. Jeg har over 15 års erfaring med alt fra restaurering av eldre bygg til oppføring av moderne eneboliger og flermannsboliger, inkludert tradisjonelle byggeteknikker og spesialiserte løsninger som maskinlaftet tømmer.

Som tømrer og byggingeniør kombinerer jeg nøyaktighet med effektivitet for å levere grundige og objektive rapporter som gir trygghet i store beslutninger. Mitt mål er å tilby pålitelige vurderinger og personlig oppfølging som skaper verdi for både privatpersoner og profesjonelle aktører.

Jeg setter stor pris på tilliten som følger med oppdragene mine og håper at fornøyde kunder deler sin opplevelse med andre som trenger trygge og profesjonelle taksttjenester.



Rapportansvarlig

Jon-Inge Lid
Uavhengig Takstingeniør
JLTakst@gmail.com
452 24 118

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 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

Boligen er opprinnelig fra 1989 og er delvis oppgradert i senere år, blant annet med nyere vinduer, deler av utvendig kledning og drenering, samt oppgradering av hovedetasje og kjellerleilighet. Flere av de oppgraderte bygningsdelene fremstår med normal tilstand ut fra alder og utførelse.

Enkelte bygningsdeler er fortsatt fra byggeåret eller har høy alder. Dette gjelder blant annet deler av dreneringen, våtrom i hoveddelens underetasje og deler av vann- og avløpsanlegget. Bad og vaskerom i hoveddelens underetasje har vesentlige alders- og utførelsesrelaterte avvik og må påregnes renovert.

Det er også registrert forhøyet fuktnivå i en innforet kjellervegg. Forholdet må ses i sammenheng med terreng og drenering og bør følges opp nærmere.

For øvrig er det registrert enkelte avvik og sikkerhetsforhold ved blant annet tak, ventilasjon, trapper og utomhus. Det vises til de enkelte bygningsdelene i rapporten for nærmere beskrivelse av tilstand, konsekvenser og anbefalte tiltak.

Generelle overflater

Kjelerleilighet:
Malt himling
Panelplater på vegger
Laminat på gulv
Varmekilde - Varmepumpe

Kjeller (hovedenhet):
Himlingsplater
Panel på vegger
Laminat på gulv

Hovedetasje:
Himlingsplater
Panel og malte overflater på vegger
Laminat på gulv
Varmekilder - varmepumpe og vedovn

Loft:
Malte panel i tak
Malt panel på vegger
Laminat på gulv

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Det er tekking av betongtakstein, med undertak av asfaltpapp.
Besiktiget fra taket og det kunne ikke registreres noen åpenbare avvik med tekkingen ut over normal slittasje for alderen.
Takrenner og beslag av plast og nedløp av plastbelagt stål.
Det er montert takstige for tilgang til feiing og inspeksjon av pipe.
Saltakskonstruksjon med a-takstoler i tre.
Undertak av rupanel med lufting via takfoten.
Loftet er innredet mens kneloft er uoppvarmet.
Veggkonstruksjon av bindingsverk fra byggeår, med utvendig liggende panel.
Yttervegger i 1 etg er etterisolert innvendig med 50mm isolasjon med ny dampsperre i følge selger.
Deler av kledningen er byttet ut i perioden 2023-2025 i forbindelse med utskifting av vinduer og nyoppføring av veranda med stedvis ny vindsperreduk.
Vinduer av tre med 3-lags energi- og lydglass i følge selger. Noen av vinduene på utsatte fasader har utvendig aluminiumsbeslag.
Malt ytterdør i kjeller og hovedinngang.
Balkongdør mot nord med glass og skyvebalkongdør mot vest.
Dører er montert av eier som er faglært.
Balkong mot nord, fundamentert med dragere på pilarer på betongfundamenter, med spaltegulv av Kebony terrassebord.
Det er tetting mellom bjelker med undertakspapp.i forbindelse med uteområdet i kjelleretasjen.
Treterrasse på terreng inntil boligen på tilfarere forran kjellerleiligheten.
Treterrasse understøttet av bjelker og punktfundamenter, med nedsenk for jacuzzi mot vest.
Støpt betongplate i forlengelsen av terrassen mot vest, med utekjøkken.
Det er flere utvendige trapper på eiendommen:
Flislagt betongtrapp ved entre.
Betongtrapp ned til område på nedsiden av boligen.
Tretrapper fra balkong.

INNVENDIG Gå til side

Det er Ikke dokumentasjon på måling av radon og boligen er ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område med lav-moderat aktsomhetsgrad i forhold til radon.
Det er elementpipe av lettklinker og vedovn i hovedetasje av boligen.
Det er sotuttaksluke i leilighet i kjeller.
Pipe er tilgjengelig for inspeksjon fra minst 2 sider.
Det er rom under terreng i deler av kjelleretasjen.
Gulv av støpt betongplate, med overflater av laminat og innforede vegger med panelplater.
Innforet vegge er bygget opp med svartpapp mot mur og ca 50mm isolert utforing.
Det er malt/lakkert tretrapp mellom etasjene.
Det kunne ikke observeres fuktkrevende innsekter eller skadedyr eller symptomer på disse under befaringen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Hovedetasje › Bad
Bad i hovedetasjen er pusset opp i 2021, hovedsaklig av eier som er faglært tømrer.
Sanitærutstyr, el og gulvbelegg er utført av fagkyndig foretak.
Faktura er fremlagt som dokumentasjon.
Sanitæranlegg er utført av Rørlegger Halvorsen AS
Elektro er utført av Hisøy Elektro AS
Gulvbelegg og avretting utført av Fargerike Grimstad AS
Det er fremlagt faktura for arbeider utført i forbindelse med badet, øvrig arbeid utført av eier etter monteringsanvisning. Eier er faglært tømrer.
I himling er det malt tak og på vegger er det baderomspanel fra

Beskrivelse av eiendommen

Berry Alloc i følge selger.
På gulvet er det vinylbelegg.
Det er målt tilfredsstillende fall til sluk og tilstrekkelig oppkant mot vegg og ved dør.
Vanntettsjikt i form av baderomsplater og vinylbelegg på gulv.
Det er plastsluk, som klemmer vinylbelegg.
Baderomsplater virker utført iht. monteringsansvisning.
Det er tilstrekkelig oppkant ved dør.
Badet har dusjhjørne med glassvegger, gulvmontert toalett og servantinnredning med nedfelt servant.
Det er også vannfordelerskap i rommet, med synlig drenering ut av vegg bak toalett for synliggjøring av eventuelt lekkasjevannn.
Det er avtrekksventilasjon på badet via fuktstyrt vifte i tak, med tilstrekkelig spalte/flat terskel under dør for tilluft.
Avtrekk påvist ved hjelp av røykpenn.
Hulltaking er vurdert som unødvendig da badet er relativt nytt og alle tettesjikt er synlige og fremstår uten avvik.
Det er utført overflatefuktsøk med håndholdt fuktsøker uten å finne avvikende/unormale verdier, sammenliknet med tørr del av badet.

Våtrom › Underetsasje › Bad
Baderommet i kjelleretasjen av hoveddelen er vurdert å være fra byggeåret, basert på materialbruk og utførelse.

Himlingen er malt, og veggene er tapetsert med baderomstapet. Gulvet har tilfredsstillende lokalt fall rundt plastsluket, som er skrudd fast i gulvbelegget men er relativt flatt ellers. Gulvbelegget har tilfredsstillende oppkant langs veggen. Det er badekar, gulvmontert toalett og servantinnredning på badet. Det er fuktstyr avtrekk ut av vegg.
Det er ikke foretatt hulltaking da det er konstatert brudd på tettesjikt ved andre undersøkelser, som gjør at det er behov for tiltak på rommet for å bruke dette som bad. Det er utført overflatesøk med håndhold fuktsøker uten at det kunne påvises avvikende verdier i forhold til tørr del.

Våtrom › Underetsasje › Bad 2
Bad i leilighet i underetasjen pusset opp i 2021 hovedsaklig av eier som er faglært tømrer.
Sanitærutstyr, el og gulvbelegg er utført av fagkyndig foretak .
Faktura er fremlagt som dokumentasjon.
Sanitæranlegg er utført av Egil Bringsverd VVS
Elektro er utført av Hisøy Elektro AS
Gulvbelegg og avretting utført av Kåre Christensen AS (Fargerike Arendal)
Det er fremlagt faktura for arbeider utført i forbindelse med badet, øvrig arbeid utført av eier etter monteringsanvisning. Eier er faglært tømrer.
I himling er det malt tak og på vegger er det baderomspanel fra
Berry Alloc i følge selger.
På gulvet er det vinylbelegg.
Det er målt tilfredsstillende fall til sluk og tilstrekkelig oppkant mot vegg og ved dør.
Vanntettsjikt i form av baderomsplater og vinylbelegg på gulv.
Det er plastsluk, som klemmer vinylbelegg.
Baderomsplater virker utført iht. monteringsansvisning.
Badet har dusjkabinet, gulvmontert toalett og servantinnredning med nedfelt servant.
Det er avtrekksventilasjon på badet via fuktstyrt vifte i vegg.
Avtrekk påvist ved hjelp av røykpenn.
Det er ikke utført hulltaking da bade har synlige tettesjikt samt har en konstruksjon som gjør det umulig å utføre hulltaking (murvegg og brann-/lydskille).
Det er utført overflatefuktsøk med håndholdt fuktsøker, uten at det kunne påvises avvik i forhold til tørr del av rommet.

Våtrom › Underetsasje › Vaskerom
Vaskerommet i kjelleretasjen av hoveddelen er vurdert å være fra byggeåret, basert på materialbruk og utførelse. Himlingen er malt, og veggene er tapetsert med baderomstapet. Plastsluket er skrudd fast i gulvbelegget. Gulvbelegget har oppkant langs veggen. Det er utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og fuktstyr avtrekk ut av vegg.
Det er ikke foretatt hulltaking da det er konstatert brudd på tettesjikt ved andre undersøkelser, som gjør at det er behov for tiltak på rommet for å bruke dette som bad. Det er utført overflatesøk med håndhold fuktsøker uten at det kunne påvises avvikende verdier i forhold til tørr del.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Hovedetasje › Stue/kjøkken
IKEA Kjøkken fra 2023, med glatte fronter og kompositt benkeplate med nedfellt oppvaskkum av kompositt.
Det er integrert kjøleskap, fryseskap, stekeovn, kokeplate, oppvaskmaskin og microbølgeovn Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem.

Det er utført overflatesøk med håndholdt fuktsøker uten at det kunne påvises avvik i verdier fra tørr del av kjøkken.
Det er avtrekk over komfyr med utkast ut av vegg.

Kjøkken › Underetsasje › Stue/kjøkken
Kjøkken i utleiedel i kjeller med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål. Det er komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap på kjøkkenet.

Det er utført overflatesøk med håndholdt fuktsøker uten at det kunne påvises avvik i verdier fra tørr del av kjøkken.
Det er avtrekk over komfyr med utkast ut av vegg.
Funksjonstestet ved hjelp av røykpenn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hovedsaklig har boligen innvendige vannrør av plastrør i varerør (Rør-i-rør), men med kobberør i plastkappe enkelte steder (kjellerleiligheten).
Stoppekran er lokalisert i kjeller, funksjonestestet og funnet i orden, her er det også montert vannmåler.
Innvendig avløpsrør i plast med stakemuligheter via sluk/toalett.
Det er registrert lufting over tak.
Eiendommen ventileres via naturlig ventilering med periodisk avtrekk på bad og kjøkken.
Det er to luft til luft varmepumper på eiendommen. En til kjeller og en til hoveddel.
Pumpen i kjeller er fra 2022 og hoveddelen fra 2020. sistnevnte fikk service i forbindelse med flytting av pumpen i 2022.
Varmtvannstank på ca 200l i kjellerleilghet fra 2020.
Varmtvannstank på ca 200l i kjeller (hoveddel) fra 2021.

Beskrivelse av eiendommen

Det er lagt opp vann til utedusj og utekran for utekjøkken,
Det er klargjort rørføringer til fremtidig bad/vaskerom i kjeller.
Det er blanding av skjult og åpent anlegg. Sikringsskap med 230v, automatsikringer og AMS-måler.
Boligen har tilstrekkelig med røykvarslere og brannslukningsutstyr på befaringstidspunktet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent.
Terreng og synlig forhold indikerer byggegrunn av løsmasser samt at eier har opplyst om at det er tilbakefylt med sprengsteinsmasser på sider som er drenert.
Deler av boligen er drenert og etterisolert i 2024 (kortvegger og langvegg mot nord).
Dette er utført av eier med bistand fra fagkyndige.
Vegg mot sør har opprinnelig fuktsikring og drenering.
Grunnmurer av lettklinkerbloker med støpt plate mot grunn.
Deler av veggene på øst- og vestfasaden er etterisolert med 50mm XPS i forbindelse med drenering.
Støttemurer av systemblokk i flere høyde på uteområdet.
Det omkringliggende terrenget skråner en del fra sør mot nord rundt boligen. Det er relativt flatt på sørsiden og skrående terreng på nordsiden i umiddelbar nærhet til boligen.
Boligen har indikasjon på utvendig vannrør av kobber, observert ved vanninntak i kjeller.
Erfaringsmessig er det utvendig avløpsrør av PVS/Plast.
Det er offentlig vann og avløp til boligen.

Materiale og alder på utvendige vann- og avløpsledninger er ikke dokumentert. Det er observert kobberrør ved vanninntaket i kjeller, men dette dokumenterer ikke utførelsen av hele den utvendige vannledningen. Utvendig avløpsledning er ikke synlig og materiale er ukjent.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

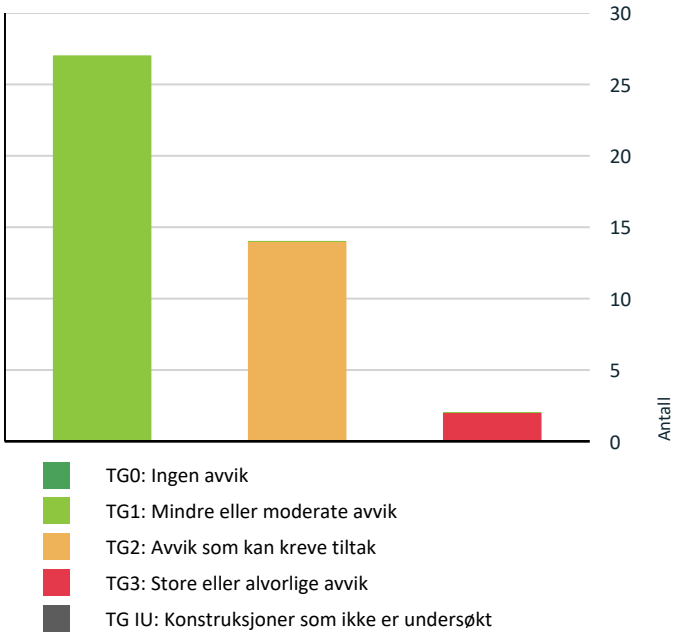
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er satt inn en ny skyvedør mot veranda og to nye vinduer i trappeoppgangen. Disse endringene fremgår ikke av kommunens godkjente
tegninger.
På tidligere omsøkte tegninger for leilighet i kjeller er bod ikke med som del av leiligheten, det har vært dialog mellom kommunen og selger rundt dette og avviket ansees som ikke søknadspliktig fra kommunens side jfr. fremlagt e-post korrespondanse. Tegning av dagens situasjon er oversendt og registrert hos kommunen.

Dersom det er avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk, anbefales det å undersøke dette nærmere, for eksempel ved å kontakte kommunen.

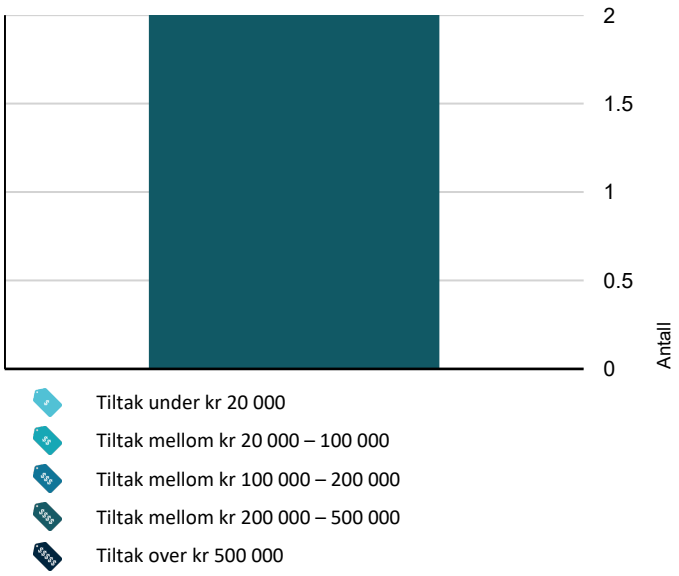
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetsasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetsasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > Underetsasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetsasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetsasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetsasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved entre og trapp ned til område på nedsiden av huset.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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 mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig med utleiedel

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Pusset opp kjellerleilighet
2024	Modernisering	Deler av utvendig kledning byttet, nye vinduer/dører og ny balkong/terrasse. Drenering på deler av boligen.
2022	Modernisering	Pusset opp hovedetasje.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Det er tekking av betongtakstein, med undertak av asfaltpapp.
Besiktiget fra taket og det kunne ikke registreres noen åpenbare avvik med tekkingen ut over normal slittasje for alderen.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og beslag av plast og nedløp av plastbelagt stål.
Det er montert takstige for tilgang til feiing og inspeksjon av pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Skaden må utbedres.

• Topp/deksel på luftegjennomføringen mangler. Dette kan medføre økt inntrenging av nedbør og fremmedlegemer i lufteledningen. Det anbefales å kontrollere hvilken avslutning gjennomføringen er beregnet for, og komplettere denne dersom topp/deksel inngår i systemet.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Tilstandsgrad 2 vurderes på bakgrunn av avvik med luftegjennomføring samt tæring/sittasje på beslag som gradrenner på taket.







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltakskonstruksjon med a-takstoler i tre.
Undertak av rupanel med lufting via takfoten.
Loftet er innredet mens kneloft er uoppvarmet.

Tilstandsrapport

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjon av bindingsverk fra byggeår, med utvendig liggende panel.
Yttervegger i 1 etg er etterisolert innvendig med 50mm isolasjon med ny dampsperre i følge selger.
Deler av kledningen er byttet ut i perioden 2023-2025 i forbindelse med utskifting av vinduer og nyoppføring av veranda med stedvis ny vindsperreduk.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av tre med 3-lags energi- og lydglass i følge selger. Noen av vinduene på utsatte fasader har utvendig aluminiumsbeslag.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør i kjeller og hovedinngang.
Balkongdør mot nord med glass og skyvebalkongdør mot vest.
Dører er montert av eier som er faglært.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong mot nord, fundamentert med dragere på pilarer på betongfundamenter, med spaltegulv av Kebony terrassebord.
Det er tetting mellom bjelker med undertakspapp.i forbindelse med uteområdet i kjelleretasjen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Treterrasse på terreng inntil boligen på tilfarere forran kjellerleiligheten.
Treterrasse understøttet av bjelker og punktfundamenter, med nedsenk for jacuzzi mot vest.
Støpt betongplate i forlengelsen av terrassen mot vest, med utekjøkken.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er flere utvendige trapper på eiendommen:
Flislagt betongtrapp ved entre.
Betongtrapp ned til område på nedsiden av boligen.
Tretrapper fra balkong.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved entre og trapp ned til område på nedsiden av huset.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Det mangler tilstrekkelig rekkverk/håndrekke på utvendig trapper.





INNVENDIG

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er Ikke dokumentasjon på måling av radon og boligen er ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område med lav-moderat aktsomhetsgrad i forhold til radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

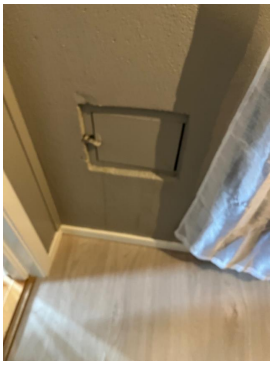
• Ved utleie er det krav om at eier skal utføre måling og eventuelle tiltak ved forhøyede verdier

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe av lettklinker og vedovn i hovedetasje av boligen.
Det er sotuttaksluke i leilighet i kjeller.
Pipe er tilgjengelig for inspeksjon fra minst 2 sider.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er rom under terreng i deler av kjelleretasjen.
Gulv av støpt betongplate, med overflater av laminat og innforede vegger med panelplater.
Innforet vegge er bygget opp med svartpapp mot mur og ca 50mm isolert utforing.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

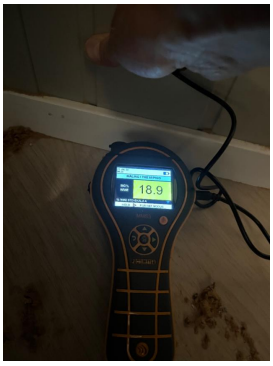
Konsekvens/tiltak

• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

Det er utført hulltaking i skråvegg i området under entretrappen, fra bodrom i kjellerleiligheten.
Det ble målt trefukt på 18.9% (vektprosent). 18 vektprosent brukes som kritisk fukttilstand med hensyn til muggsoppvekst på konstruksjonsvirke, målingen viser verdier litt over dette og det er grunn til å overvåke konstruksjonen.
Fuktpåkjenning fra utsiden under terreng må sees i sammenheng med punkt for drenering og utvendig fuktsikring.

Tilstandsgrad 2 vurderes grunnet konstruksjon med skaderisiko på bakgrunn av målte fuktverdier.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt/lakkert tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• 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.

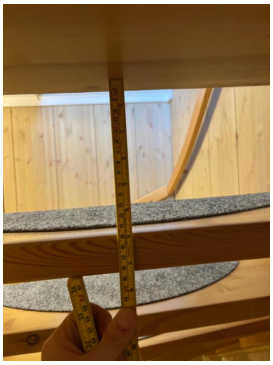
Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• 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 mangler håndløper/rekkverk i nederste del av trappen opp til loftsetasjen.
Åpninger mellom trappetrinn i trapp ned til kjelleretasjen er større en dagens forskriftsskrav.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det kunne ikke observeres fuktkrevende innsekter eller skadedyr eller symptomer på disse under befaringen.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i hovedetasjen er pusset opp i 2021, hovedsaklig av eier som er faglært tømrer.
Sanitærutstyr, el og gulvbelegg er utført av fagkyndig foretak. Faktura er fremlagt som dokumentasjon.
Sanitæranlegg er utført av Rørlegger Halvorsen AS
Elektro er utført av Hisøy Elektro AS
Gulvbelegg og avretting utført av Fargerike Grimstad AS

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt faktura for arbeider utført i forbindelse med badet, øvrig arbeid utført av eier etter monteringsanvisning. Eier er faglært tømrer.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

I himling er det malt tak og på vegger er det baderomspanel fra Berry Alloc i følge selger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

HOVEDETASJE > BAD

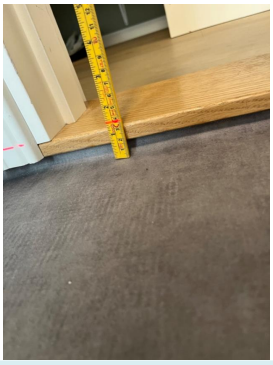
TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det vinylbelegg.
Det er målt tilfredsstillende fall til sluk og tilstrekkelig oppkant mot vegg og ved dør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring





HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntettsjikt i form av baderomsplater og vinylbelegg på gulv.
Det er plastsluk, som klemmer vinylbelegg.
Baderomsplater virker utført iht. monteringsansvisning.
Det er tilstrekkelig oppkant ved dør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har dusjhjørne med glassvegger, gulvmontert toalett og servantinnredning med nedfelt servant.
Det er også vannfordelerskap i rommet, med synlig drenering ut av vegg bak toalett for synliggjøring av eventuelt lekkasjevannn.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksventilasjon på badet via fuktstyrt vifte i tak, med tilstrekkelig spalte/flat terskel under dør for tilluft.
Avtrekk påvist ved hjelp av røykpenn.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er vurdert som unødvendig da badet er relativt nytt og alle tettesjikt er synlige og fremstår uten avvik.
Det er utført overflatefuktsøk med håndholdt fuktsøker uten å finne avvikende/unormale verdier, sammenliknet med tørr del av badet.

UNDERETSASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderommet i kjelleretasjen av hoveddelen er vurdert å være fra byggeåret, basert på materialbruk og utførelse.

Himlingen er malt, og veggene er tapetsert med baderomstapet. Gulvet har tilfredsstillende lokalt fall rundt plastsluket, som er skrudd fast i gulvbelegget men er relativt flatt ellers. Gulvbelegget har tilfredsstillende oppkant langs veggen. Det er badekar, gulvmontert toalett og servantinnredning på badet. Det er fuktstyr avtrekk ut av vegg.

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.

Badets alder, utførelse og synlige avvik tilsier at totalrenovering er nødvendig for normal bruk etter dagens krav.

Overflater på veger og gulv bærer preg av alder og det er registrert til utettheter i tettesjiktet. Det er synlig krakkelering i vasken og det mangler tilstrekkelig tilluft, for eksempel via spalte mellom dørblad og terskel.
Det er ikke foretatt hulltaking på rommet da det er registrert avvik med sansynlighet for fuktskade

Kostnadsestimat gjelder totalrenovering av badet med tilsvarende standard etter dagens krav.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utetthet i beleggets skjøter.



Plastsluk, skrudd til belegg. Belegget i området rundt sluk har sluppet festet til underlaget.



Utetthet i tettesjikt på vegg

UNDERETSASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da det er konstatert brudd på tettesjikt ved andre undersøkelser, som gjør at det er behov for tiltak på rommet for å bruke dette som bad. Det er utført overflatesøk med håndhold fuktsøker uten at det kunne påvises avvikende verdier i forhold til tørr del.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brudd på tettesjikt i våtsone

Konsekvens/tiltak
• Badet må ikke brukes med direkte vannbelastning som kan forventes av et våtrom uten å risikere fuktskader. Badet må totalrenoveres jfr. «Generell» punkt for rommet.

Det er ikke foretatt hulltaking da det er konstatert brudd på tettesjikt ved andre undersøkelser, som gjør at det er behov for tiltak på rommet for å bruke dette som bad. Det er utført overflatesøk med håndhold fuktsøker uten at det kunne påvises avvikende verdier i forhold til tørr del.
Tilstandsgrad 2 vurderes på grunn av avdekket avvik men ikke påvist fuktskade.

UNDERETSASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad i leilighet i underetasjen pusset opp i 2021 hovedsaklig av eier som er faglært tømrer.
Sanitærutstyr, el og gulvbelegg er utført av fagkyndig foretak . Faktura er fremlagt som dokumentasjon.
Sanitæranlegg er utført av Egil Bringsverd VVS
Elektro er utført av Hisøy Elektro AS
Gulvbelegg og avretting utført av Kåre Christensen AS (Fargerike Arendal)

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETSASJE > BAD 2

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt faktura for arbeider utført i forbindelse med badet, øvrig arbeid utført av eier etter monteringsanvisning. Eier er faglært tømrer.

Tilstandsrapport

UNDERETSASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

I himling er det malt tak og på vegger er det baderomspanel fra Berry Alloc i følge selger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETSASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det vinylbelegg.
Det er målt tilfredsstillende fall til sluk og tilstrekkelig oppkant mot vegg og ved dør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETSASJE > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntettsjikt i form av baderomsplater og vinylbelegg på gulv.
Det er plastsluk, som klemmer vinylbelegg.
Baderomsplater virker utført iht. monteringsansvisning.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETSASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har dusjkabinet, gulvmontert toalett og servantinnredning med nedfelt servant.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETSASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksventilasjon på badet via fuktstyrt vifte i vegg.
Avtrekk påvist ved hjelp av røykpenn.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

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.

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tilstandsgrad 2 vurderes grunnet manglende/ikke tilstrekkelig overstrømning (tilluft).

UNDERETSASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da bade har synlige tettesjikt samt har en konstruksjon som gjør det umulig å utføre hulltaking (murvegg og brann -/lydskille).
Det er utført overflatefuktsøk med håndholdt fuktsøker, uten at det kunne påvises avvik i forhold til tørr del av rommet.

UNDERETSASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet i kjelleretasjen av hoveddelen er vurdert å være fra byggeåret, basert på materialbruk og utførelse. Himlingen er malt, og veggene er tapetsert med baderomstapet. Plastsluket er skrudd fast i gulvbelegget. Gulvbelegget har oppkant langs veggen. Det er utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og fuktstyr avtrekk ut av vegg.

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.

Vaskerommets alder, utførelse og synlige avvik tilsier at totalrenovering er nødvendig for normal bruk etter dagens krav.

Overflater på veger og gulv bærer preg av alder og det er registrert til utettheter i tettesjiktet. Det mangler tilstrekkelig tilluft, for eksempel via spalte mellom dørblad og terskel.
Det er ikke foretatt hulltaking på rommet da det er registrert avvik med sansynlighet for fuktskade

Kostnadsestimat gjelder totalrenovering av vaskerommet med tilsvarende standard etter dagens krav.

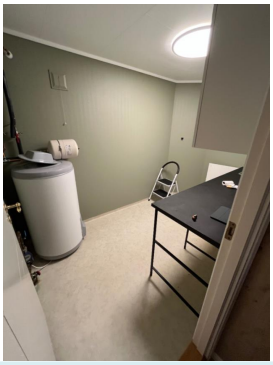
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport







UNDERETSASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da det er konstatert brudd på tettesjikt ved andre undersøkelser, som gjør at det er behov for tiltak på rommet for å bruke dette som bad. Det er utført overflatesøk med håndhold fuktsøker uten at det kunne påvises avvikende verdier i forhold til tørr del.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brudd på tettesjikt i våtsone

Konsekvens/tiltak

• Rommet må ikke brukes med direkte vannbelastning som kan forventes av et våtrom uten å risikere fuktskader. Rommet må totalrenoveres jfr. «Generell» punkt for rommet.

Det er ikke foretatt hulltaking da det er konstatert brudd på tettesjikt ved andre undersøkelser, som gjør at det er behov for tiltak på rommet for å bruke dette som våtrom.. Det er utført overflatesøk med håndhold fuktsøker uten at det kunne påvises avvikende verdier i forhold til tørr del.
Tilstandsgrad 2 vurderes på grunn av avdekket avvik men ikke påvist fuktskade.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

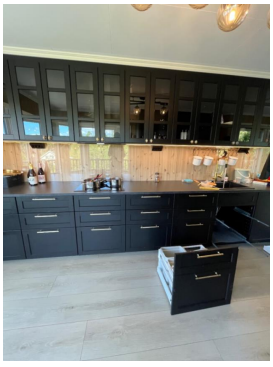
TG 1 Overflater og innredning

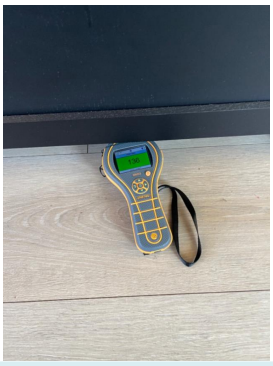
Beskrivelse

IKEA Kjøkken fra 2023, med glatte fronter og kompositt benkeplate med nedfellt oppvaskkum av kompositt.
Det er integrert kjøleskap, fryseskap, stekeovn, kokeplate, oppvaskmaskin og microbølgeovn Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem.

Det er utført overflatesøk med håndholdt fuktsøker uten at det kunne påvises avvik i verdier fra tørr del av kjøkken.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l





HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk over komfyr med utkast ut av vegg.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet mangler tilstrekkelig tilluft til rommet

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilluft til kjøkken

• ventiler i vegg som tilfører friskluft bør etableres. Manglende tilluft gjør at avtrekket må jobbe unødvendig hardt og mengden luft som skiftes ut reduseres.

Det mangler generelt ventiler i etasjen og dermed er tilluftsløsning for kjøkkenet vurdert som ikke tilfredsstilende.

UNDERETSASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i utleiedel i kjeller med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål. Det er komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap på kjøkkenet.

Det er utført overflatesøk med håndholdt fuktsøker uten at det kunne påvises avvik i verdier fra tørr del av kjøkken.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

UNDERETSASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk over komfyr med utkast ut av vegg.
Funksjonstestet ved hjelp av røykpenn.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Hovedsaklig har boligen innvendige vannrør av plastrør i varerør (Rør-i-rør), men med kobberør i plastkappe enkelte steder (kjellerleiligheten). Stoppekran er lokalisert i kjeller, funksjonestestet og funnet i orden, her er det også montert vannmåler.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Det bør føres jevnlig tilsyn med anlegget slik at man tidlig kan oppdage eventuelle lekkasjer. Slitasje over tid på rør og overganger kan føre til plutselig lekkasje som kan påføre skader på annen konstruksjon. Tilstandsgrad 2 vurderes grunnet usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløpsrør i plast med stakemuligheter via sluk/toalett.
Det er registrert lufting over tak.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Eiendommen ventileres via naturlig ventilering med periodisk avtrekk på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Avvik fra krav kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, med risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og redusert komfort.

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

Deler av boligen har mangelfull ventilering fra for eksempel ventiler i yttervegg.

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

Beskrivelse

Det er to luft til luft varmepumper på eiendommen. En til kjeller og en til hoveddel.
Pumpen i kjeller er fra 2022 og hoveddelen fra 2020. sistnevnte fikk service i forbindelse med flytting av pumpen i 2022.

Årstall: 2020 **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.

Konsekvens/tiltak
• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca 200l i kjellerleilghet fra 2020.
Varmtvannstank på ca 200l i kjeller (hoveddel) fra 2021.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er lagt opp vann til utedusj og utekran for utekjøkken,
Det er klargjort rørføringer til fremtidig bad/vaskerom i kjeller.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

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 er blanding av skjult og åpent anlegg. Sikringsskap med 230v, automatsikringer og AMS-måler.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Det foreligger samsvarserklæring for:
El installasjoner i forbindelse med renovering av leilighet
Diverse belysningi hovedbolig
installasjon av komfyrvakt
klargjøring av kurs for fremtidig varmepumpe
El. installasjon i forbindelse med renovering av bad og trappegang 1 etg
bytte av lamper, samt omkobling av bryter for lamper i loftstue
bytte av lamper og tilhørende dimmer på soverom 2 etg
Klargjøring av røranlegg i gang for fremtidig renovering





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har tilstrekkelig med røykvarslere og brannslukningsutstyr på befaringstidspunktet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.
Terreng og synlig forhold indikerer byggegrunn av løsmasser samt at eier har opplyst om at det er tilbakefylt med sprengsteinsmasser på sider som er drenert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Deler av boligen er drenert og etterisolert i 2024 (kortvegger og langvegg mot nord).
Dette er utført av eier med bistand fra fagkyndige.
Vegg mot sør har opprinnelig fuktsikring og drenering.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

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.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

Tilstandsgrad 2 vurderes da eldre drenering og fuktsikring mot sør har høy alder og usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer av lettklinkerbloker med støpt plate mot grunn.
Deler av veggene på øst- og vestfasaden er etterisolert med 50mm XPS i forbindelse med drenering.

Vurdering av avvik:

• Det registreres stedvis noe svinn-riss i forbindelse med vinduer i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker og riss bør overvåkes for utvikling og deretter tettes igjen for å forhindre vanninntrenging.

Det registreres stedvis mindre riss i mur/puss i tilknytning til vindusåpninger i kjelleretasjen. Rissene fremstår på befaringstidspunktet som mindre svinn-/bevegelsesriss. Det er ikke registrert øvrige synlige forhold som indikerer vesentlige setninger eller konstruktive bevegelser i området.





TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemurer av systemblokk i flere høyde på uteområdet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• 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.

Det mangler rekkverk på støttemur mot øst, som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det omkringliggende terrenget skråner en del fra sør mot nord rundt boligen. Det er relativt flatt på sørsiden og skrående terreng på nordsiden i umiddelbar nærhet til boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

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.

Det er fare for vannansamling rundt grunnmurer ved mye overvann. Tilskudd av overvann fra boligfelt i sør utgjør betydelige mengder og man bør vurdere tiltak for bortleding fra grunnmur/endring av fall fra grunnmuren.

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

Beskrivelse

Boligen har indikasjon på utvendig vannrør av kobber, observert ved vanninntak i kjeller.
Erfaringsmessig er det utvendig avløpsrør av PVS/Plast.
Det er offentlig vann og avløp til boligen.

Materiale og alder på utvendige vann- og avløpsledninger er ikke dokumentert. Det er observert kobberrør ved vanninntaket i kjeller, men dette dokumenterer ikke utførelsen av hele den utvendige vannledningen. Utvendig avløpsledning er ikke synlig og materiale er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Tilstandsrapport

• Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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

Tilstandsgrad.2 vurderes grunnet usikker fremtidig funksjon basert på alder.

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. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved entre og trapp ned til område på nedsiden av huset.

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

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• 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 mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• 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.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Ved utleie er det krav om at eier skal utføre måling og eventuelle tiltak ved forhøyede verdier

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• 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 er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• 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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1996

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbeltgarasje oppført på støpt plate med bindingsverk av tre og utvendig liggende kledning. Tak er tekker med betongtakstein.
Det er bod innerst i garasjen samt loft til oppbevaring med tilgang vi loftstrapp.

Bygget er ikke tilstandsvurdert men oppmålt.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

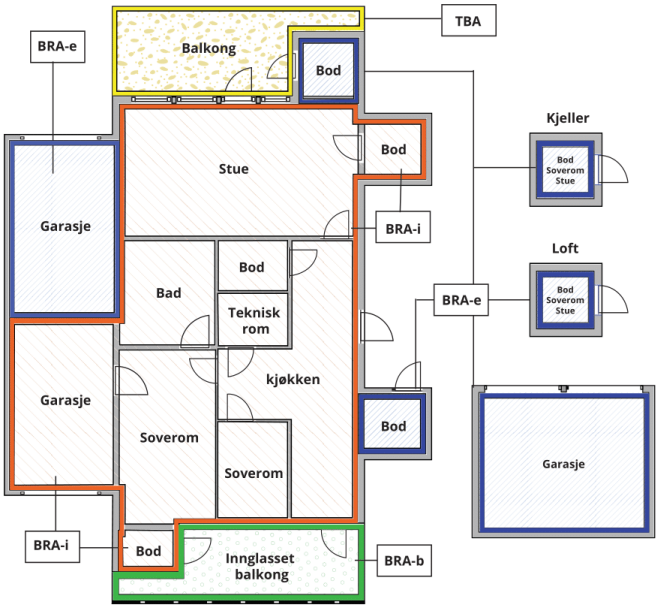
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftetasje	45			45		12	57
Hovedetasje	86			86	123		86
Underetsasje	75			75	44		75
SUM	**206**				**167**	**12**	**218**
SUM BRA	**206**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Soverom, soverom 2, loftstue		
Hovedetasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken, trapperom		
Underetsasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, bod, trapperom, bad 2, vaskerom		

Kommentar

Arealer er målt opp etter NS3940:2023 og BRA er avrundet til nærmeste m2 i henhold til matematiske avrundingsregler.
Det er brukt håndholdt lasermåler av typen Leica Disto X3 og man må regne med noe avvik som kan skyldes målemetoden.

For en helt nøyaktig oppmåling av arealer bør det benyttes 3D-scan med laser eller liknende, kombinert med kontrollmåling med lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er satt inn en ny skyvedør mot veranda og to nye vinduer i trappeoppgangen. Disse endringene fremgår ikke av kommunens godkjente
tegninger.
På tidligere omsøkte tegninger for leilighet i kjeller er bod ikke med som del av leiligheten, det har vært dialog mellom kommunen og selger rundt dette og avviket ansees som ikke søknadspliktig fra kommunens side jfr. fremlagt e-post korrespondanse. Tegning av dagens situasjon er oversendt og registrert hos kommunen.

Dersom det er avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk, anbefales det å undersøke dette nærmere, for eksempel ved å kontakte kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Iht. selgers egenerklæring. Dokumentasjon er fremlagt i form av faktura og er lastet opp i boligmappa

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)**
Loft		14		14		9	23
Etasje		46		46			46
SUM		**60**				**9**	**69**
SUM BRA	**60**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Arealer er målt opp etter NS3940:2023 og BRA er avrundet til nærmeste m2 i henhold til matematiske avrundingsregler.
Det er brukt håndholdt lasermåler av typen Leica Disto X3 og man må regne med noe avvik som kan skyldes målemetoden.

For en helt nøyaktig oppmåling av arealer bør det benyttes 3D-scan med laser eller liknende, kombinert med kontrollmåling med lasermåler.

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2026	Jon-Inge Lid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	437	267		0	701.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Seljelia 16

Hjemmelshaver

Nygren Anette, Rannekleiv Arne Roy, Rannekleiv Nils, Nygren Philip, Madsen Unni Rannekleiv, Rannekleiv Vidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde i enden av blindvei på Bjorbekk i Arendal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, støpt platting og trapp, treterrasser.

Tinglyste/andre forhold

Tomten er en festetomt, med tinglyst feste i 99 år fra 1987.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.08.2026	oppdatert egenerklæring	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Bruksendring			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.08.2026	Gjennomlest av kunde uten merknader.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften 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 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.»*

På befaringsdagen var det sol og ca 24 grader.

Forutsetninger

Ved måling av planhet/fall er det benyttet selvnivelerende krysslaser med nullpunkt på 55mm.
Fuktmålinger og fuktsøk er utført med Protimeter MMS3.
Avstandsmåling og oppmåling er målt med Leica Disto X3 lasermåler samt meterstokk. Registrering og beregninger utført i "disto plan" app på Ipad Pro.
Helning i grader er målt med Leica Disto X3.
Eventuell 3D-oppmåling av mindre arealer er utført med Ipad pro (LiDAR-scan)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende forskrifter og beste praksis for taksering og tilstandsvurdering. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, enkle funksjonstester og tilgjengelig dokumentasjon per befaringstidspunktet. Skjulte feil, mangler eller konstruksjonsmessige forhold som ikke er synlige uten destruktive inngrep, omfattes ikke av denne rapporten.

Opplysninger fra eier, forvalter eller andre kilder er lagt til grunn der relevant, men er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten. Beregninger og målinger er utført med hensiktsmessige verktøy, men mindre avvik kan forekomme.

Rapporten gir en uavhengig vurdering av boligens tilstand, men er ikke en garanti for at det ikke kan oppstå skader eller avvik etter befaringen. Kunden oppfordres til å sette seg grundig inn i rapportens innhold og eventuelt innhente ytterligere undersøkelser ved behov. Leseren bes også kontakte undertegnede om det skulle dukke opp spørsmål rundt rapporten eller boligen.

Utkast til rapport er oversendt oppdragsgiver for faktakontroll og eventuelle supplerende opplysninger. De faglige vurderingene og tilstandsgradene er utført selvstendig av bygningssakkyndig.

enova

Energiattest



Adresse **Seljelia 16, 4824 BJORBEKK**	
Dato for energimerking **13.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332545**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8813248**
Gårdsnummer **437**	Bruksnummer **267**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **209,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **209,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **132,02 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **127,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 135 kWh**

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-437/267/0

Bruksnavn	SELJELIA 16	Beregnet areal	701.4
Etablert dato	25.07.1986	Historisk oppgitt areal	701.0
Oppdatert dato	17.01.2026	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- [x] 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
ARNE ROY RANNEKLEIV		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/4
PHILIP NYGREN		F - Fester	B - Bosatt		1/2
VIDAR RANNEKLEIV		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/4
NILS RANNEKLEIV		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/4
ANETTE NYGREN		F - Fester	B - Bosatt		1/2
UNNI RANNEKLEIV MADSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/4

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	25.07.1986		P43/58	

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
☑	☐	☐	☐	☐	01.11.1998	701.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8813248	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	TB - Tatt i bruk
8821003	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 8813248: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	218.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	218.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	06.05.1987	06.05.1987
IG - Igangsettingstillatelse	15.05.1987	15.05.1987
TB - Tatt i bruk	15.02.1989	15.02.1989

EB - Endre bygningsdata	22.05.2026	22.05.2026

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	168.0	7	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	48.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	1	82.0	0.0	82.0	0.0
H02	0	46.0	0.0	46.0	0.0
H01	1	90.0	0.0	90.0	0.0

Bygning 8821003: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	57.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	57.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	07.09.1995	30.06.1995
IG - Igangsettingstillatelse	15.07.1996	22.07.1996
TB - Tatt i bruk	15.12.1996	20.12.1996

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	43.0	43.0	0.0
L01	0	0.0	14.0	14.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed

Seljelia	16	4824 BJORBEKK

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR 37 BNR 2 I ØYESTAD

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsliste skal bebyggelsen plasseres innenfor områdene som har reguleringsformål byggeområder.

§ 2.

I områdene, u=0.1 - 0.2, kan oppføres bolighus i 1 etasje med tilhørende garasje. Samt tomannsboliger kan oppføres i områder u=0.2 - 0.3. Det terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Tomannsboligene kan oppføres i to etasjer.

§ 3.

Når 1 etasjes bygning har underetasje skal største gesimshøyde ikke overstge 7.00 m over ferdig planert terreng.

§ 4.

Garasjer kan for områdene u=01. - 0.2, oppføres frittstående eller sammenheng med boligen. Der hvor forholdene ligger til rette for det kan bygningsrådet tillate garasje i boligens underetasje. Garasjer for boliger i områder u=0,2-0,3 skal oppføres som vist på planen.

§ 5.

Bygningsrådet skal med hensyn på materialvalg, form, behandling, takutforming og fargevalg påse at boligene får en harmonisk utforming.

§ 6.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivning og bygningsvedtekter i Øyestad kommune.

Reguleringsplan

Adresse: Seljelia 16, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 437/267/0/0

Planident: 1508r1
Ikrafttredelsesdato: 23.1.1984
Plannavn: Rannekleiv, gnr 437 bnr 2

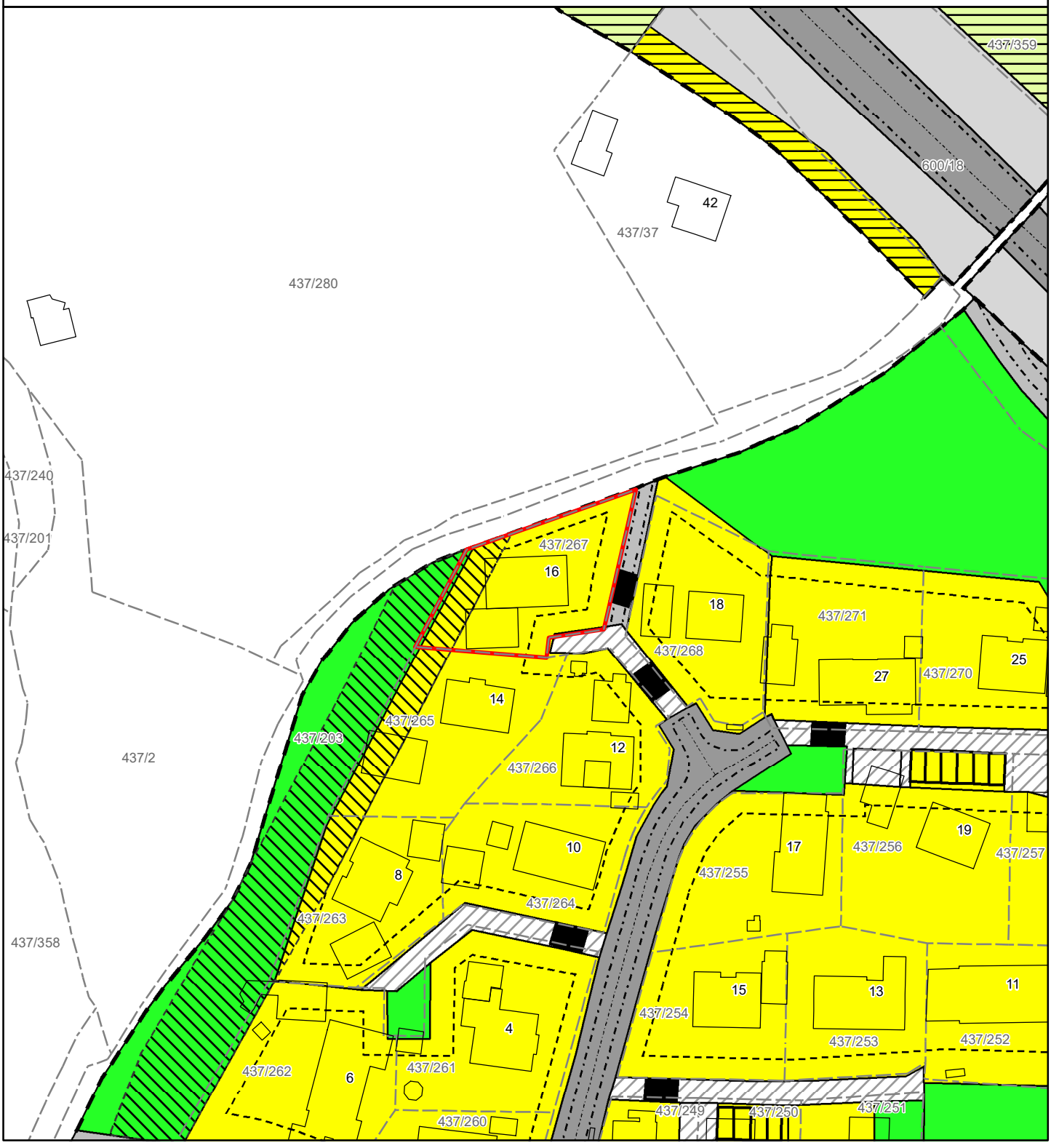
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-08-04

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- <all other values>
- Reguleringsplan rekkefølgegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 992 - Midlertidig trafikkområde
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Garasjer i boligområder
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

Kommuneplan

Adresse: Seljelia 16, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 437/267/0/0

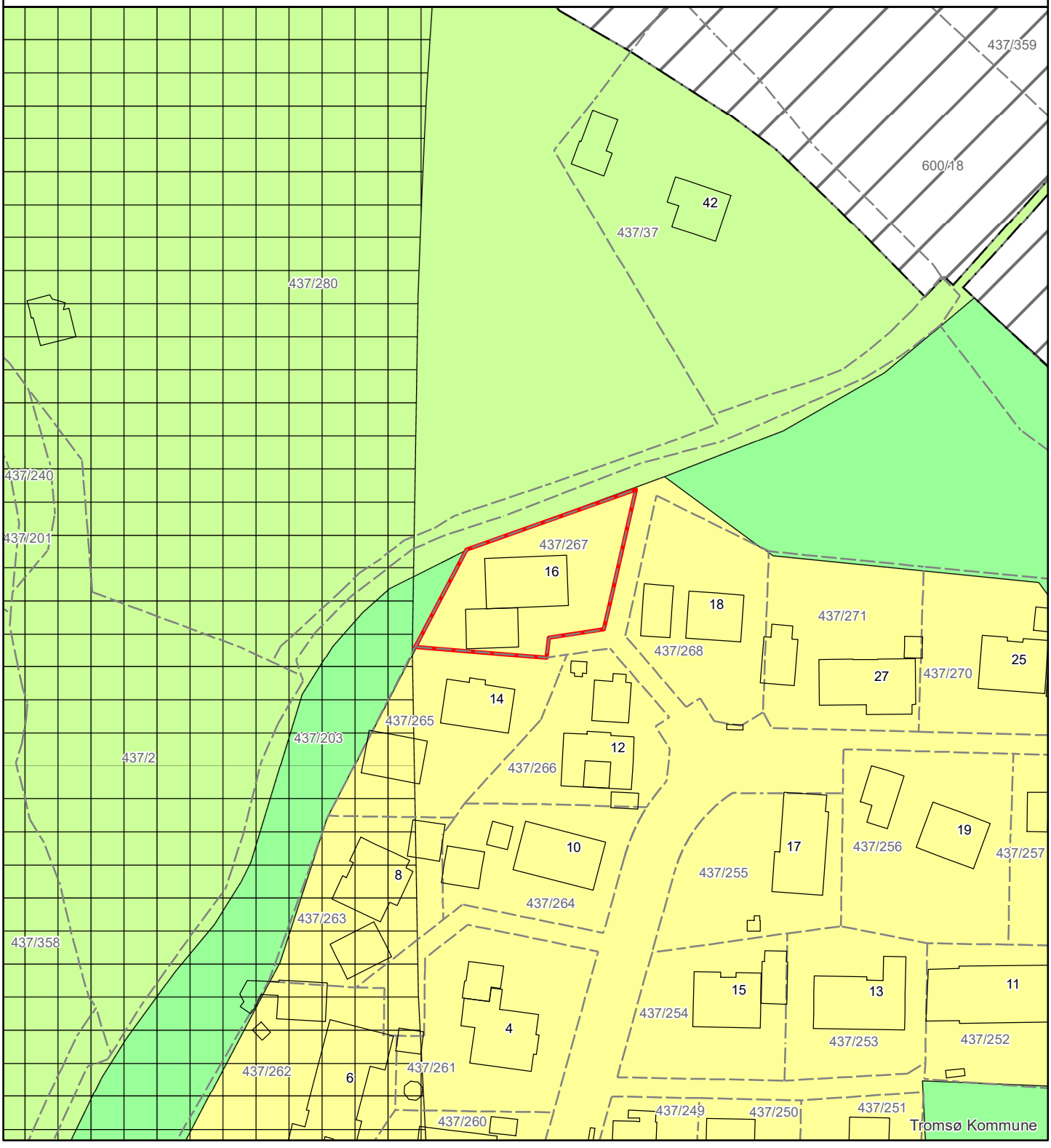
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-08-04

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- Gang- og sykkeveg N
- Gang- og sykkeveg F
- Gangveg F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F
- Bane N
- Skipsled N
- KpRetningslinjeGrenseGmlLov
- KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Arendal kommune
Arealplaner

Philip Nygren
Seljelia 16
4824 BJORBEKK

Dato: 04.02.2026
Vår ref: 20/12396-86
Deres ref:
Arkivkode:
Saksbeh.: Håkon Håversen
Tlf.

E18 Arendal - Grimstad, endret båndlegging ved Rannekleiv og Madshaven.

Overordnet redegjørelse om endret båndlegging for E18 ved Rannekleiv og Madshaven, etter at bystyret vedtok endringer i båndleggingen i april 2025. Ved behov for detaljerte opplysninger for den enkelt eiendom kan det tas kontakt med Mari Astad i Arendal kommune, tlf 47 64 04 28.

Det er om to forskjellige områder som båndlegges, og etter ulike prosesser:

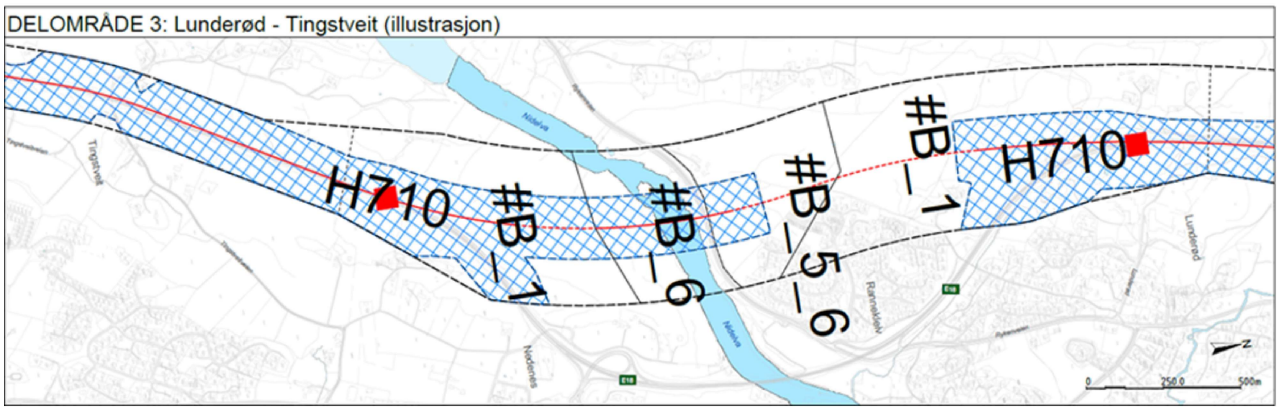
1. Langs ny trase - kommunedelplantraseen fra 2019 med tunnel under Rannekleiv.
2. Langs dagens trase for E18 over Nidelva - forprosjekt 2022 med fokus på gjenbruk.

Det er Nye Veier AS som er utbygger av E18. De har ennå ikke konkludert med hvilken trase de vil gå videre med. Bystyret i Arendal har tidligere signalisert at tunneltraseen er deres foretrukne løsning.

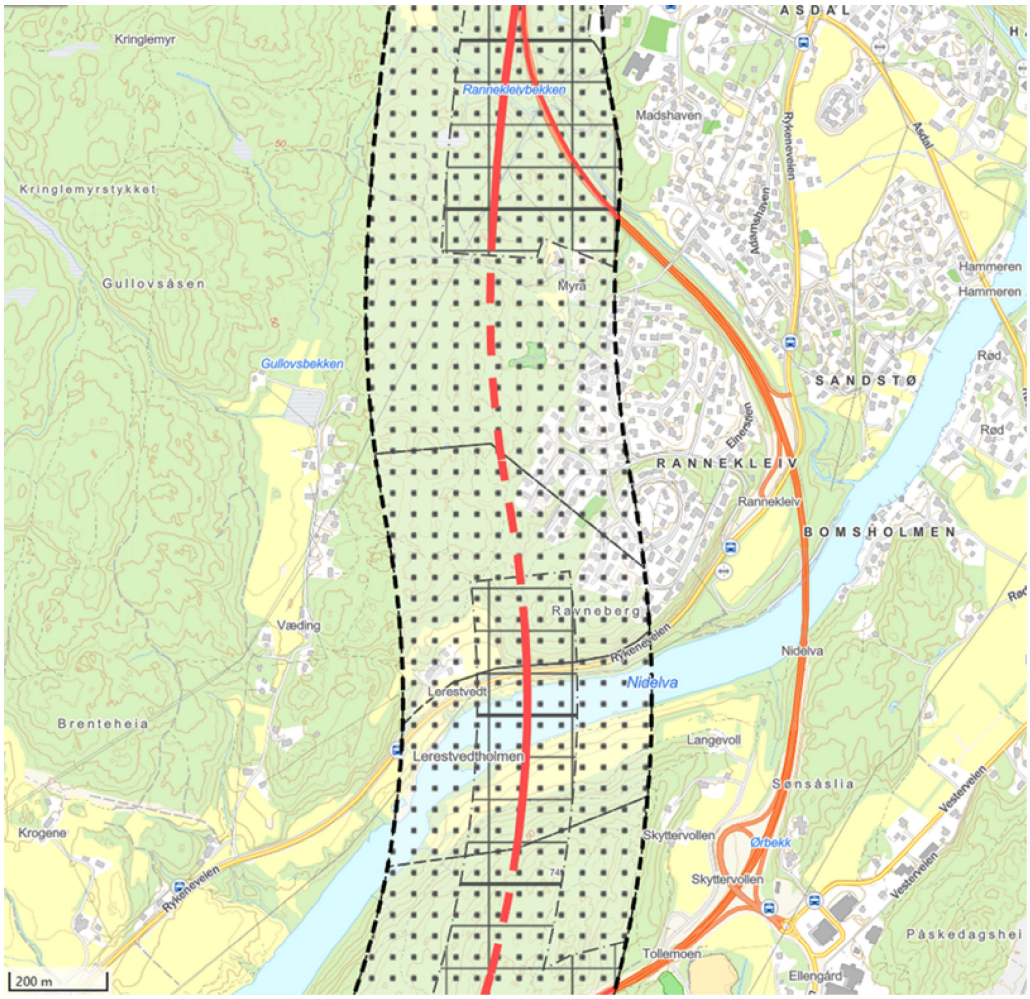
Båndlegging langs ny trase (kommunedelplantraseen):
Statsforvalteren i Agder forlenget i mars 2024 den opprinnelige båndleggingen langs ny trase (KDP-linja) fra 2019 til 23. september 2027, dette etter søknad fra Arendal kommune 14. september 2023.

Etter dette ble det igangsatt et arbeide med å innsnevre båndleggingen langs KDP-linja arealmessig. Dette ble gjort som en endring av kommunedelplanen. Dette ble vedtatt av bystyret i Arendal 24. april 2025.

Endringen av båndleggingen vises på illustrasjonen under. Det blått skraverte området er det som fortsatt er båndlagt, mens den svarte stiplede linjen viser den opprinnelige båndleggingen.



I kommunens innsynsløsning (https://arendal.kommunegis.no/) ser det slik ut:

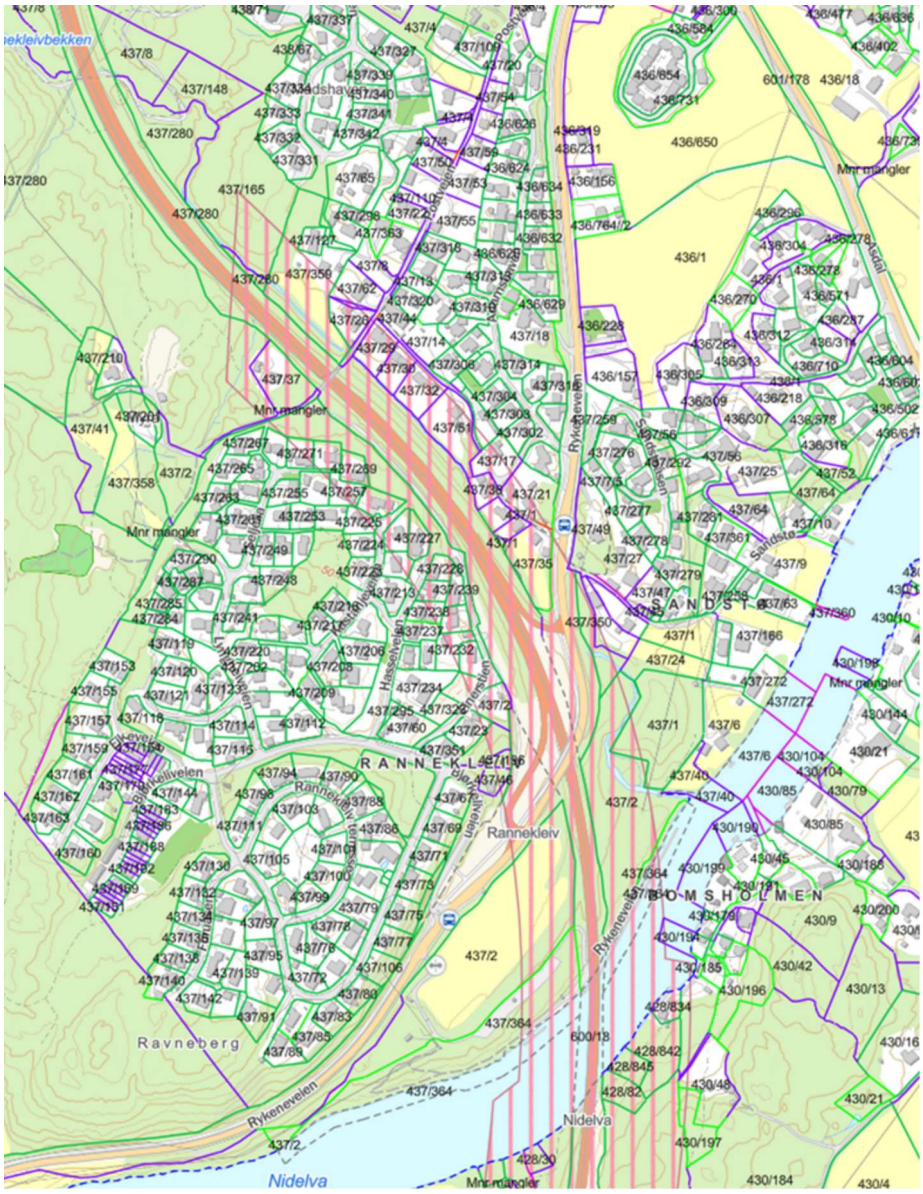


Det er den «indre» avgrensningen med vannrett skravur som nå er båndlagt, mens den prikkete skravuren viser den opprinnelige båndleggingen.

Det er etter dette ingen boliger på Rannekleiv som ligger innenfor denne båndleggingen.

Båndlegging langs dagens trase for E18 over Nidelva:
Som del av Nye Veiers ønske om å bedre lønnsomheten av prosjektet ble det i 2022 gjennomført et forprosjekt hvor man så på en løsning med gjenbruk av dagens E18 over Nidelva. For å sikre muligheten for å gjennomføre et slikt alternativ vedtok kommuneplanutvalget i Arendal kommune 9. mars 2022 å legge ned et midlertidig forbud mot tiltak langs dagens E18 mellom Rannekleiv og Nedenes. Dette ble kunngjort 25. mars 2022.

Det midlertidige forbudet er vist på figuren under, og gjelder til enten Arendal kommuneplanutvalg opphever det midlertidige forbudet, reguleringsplan for området blir vedtatt, eller 4-årsfristen i plan- og bygningsloven går ut 25. mars 2026. Vi har ikke fått noen signaler om at dette forbudet ønskes forlenget. Hvis det likevel skulle skje er det i så fall snakk om maks 2 år.



Med hilsen

Håkon Håversen
Prosjektleder

Brevet er godkjent elektronisk.

BYGGESAKSDOKUMENTASJON

Seljelia 16

Denne dokumentpakken inneholder byggesaksdokumentasjon for godkjente søknadspliktige tiltak på eiendommen. Dokumentene er sortert kronologisk etter byggeprosjekt.

Nr.	Prosjekt	År
01	Oppføring av enebolig	1987
02	Bruksendring underetasje til leilighet	1990
03	Oppføring av garasje	1995
04	Bruksendring loft til hoveddel	2020
05	Utvidelse av veranda	2024–2025

01 – Oppføring av enebolig (1987)

Tiltak

Oppføring av enebolig.

Dokumenter i denne byggesaken

- Byggetillatelse
- Ferdigattest
- Originaltegninger

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)	
Seljelia 16			37/267	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
nybygg	enebolig	6.4.87		By 90/87
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Arne Bentsen		Halvorsplass, 4883 Bjorbekk		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Mesterhus Aust-Agder A/L		Blødekjær, 4800 Arendal		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Ernst Jørg Nilsen				

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 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- 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.

ØYESTAD KOMMUNE
for Bygningssjefen
Ø. Bakken

Sted og dato		Stempel	
Bjorbekk	4.5.87		Ø. Bakken ing.
			Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

K-blankett 2127
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

Kommunenes arkivnøkkel: 511

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

Sak nr.

H 121/87
By 90/87

BYGGEMELDING AV ENEBOLIG

Byggherre: Arne Bentsen
Anmelder: Mesterhus Aust-Agder A/L
Ansvarshavende: Ernst Jørg Nilsen

Arbeidssted: Seljelia 16

Fremlagt:
1. 2 sett byggemeldinger, dat. 6.4.87
2. 2 stk. tegninger
3. Gjenpart av nabovarsel fra følgende:
   Øyvind Olsen og Frans T. Knutsen

MERKNADER:
Bygget er planlagt i regulert område på Rannekleivåsen i samsvar med bebyggelsesplanen.
Naboer har ingen innvendinger.

ETTER DELEGERT MYNDIGHET GODKJENNER BYGNINGSSJEFEN PLANER FOR OPPFØRING AV ENEBOLIG MED FØLGENDE MERKNADER:

1. Alt arbeid utføres overensstemmende med bygningslov, forskrifter m.v.
2. Avkjørsel fra off. vei anlegges med asfalt 2,5 m inn fra veikant og min. 8" rør gjennom veigrøft.
3. Godkjente planer kan ikke endres uten skriftlig godkjennelse.
4. Byggherre/ansvarshavende kontakter teknisk etat i rett tid for utstikking av bygget.
5. Det anlegges stigetrinn på taket for å lette adkomsten for feieren.
6. Røykvarsler av godkjent type installeres.
7. Avkjørsel fra off. vei utføres i h.h.t. gjeldende normer m/maks. stigningsforhold 1:8, før bygget tas i bruk.
8. Det forutsettes at bygget kan tilpasses terrengforholdene på tomta.
9. Arbeidet tillates igangsatt og utstikking av bygget i marka kan foretas når følgende vilkår er oppfylt:
   a. Vann- og kloakkanlegg er anmeldt av autorisert rørleggermester.
   b. Tilkoblingsavgift er betalt.
   c. Byggegebyr er betalt.

Når ovennevnte er bragt i orden vil byggetillatelse (blått skjema) bli utstedt og byggearbeidet kan settes igang.

Sign.	Utskrift sendt til

K-blankett 2549
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Seljelia 16			37/267	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	enebolig	6.4.87		By 90/87
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Arne Bentsen				
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Mesterhus Aust-Agder A/L				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Ernst Jørg Nilsen				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

* ~~Dør sikres~~, Verandadør må holdes sikret inntil veranda er oppført
* Kjellerrom ikke ferdige

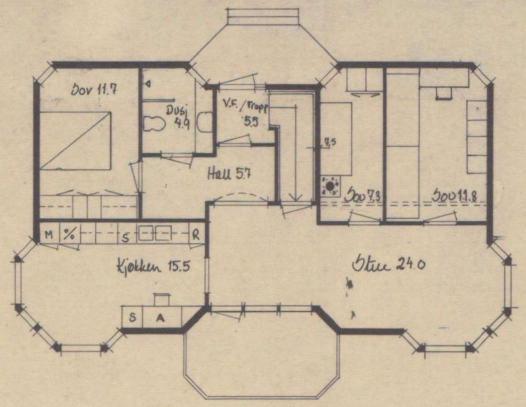
Sted og dato		Stempel	
Bjorbekk	16.6.88	A. E. Tengs tekn. sjef	Underskrift: P. O. Dahle avd.ing.

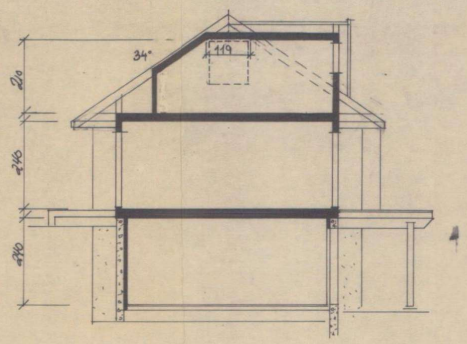
Sendes til

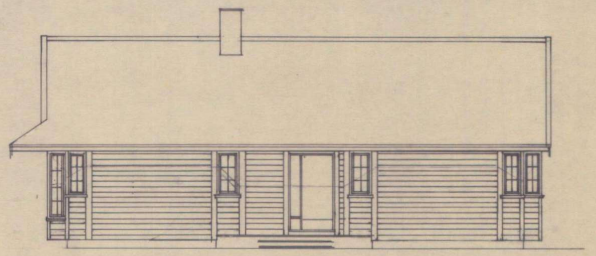
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐ SC HCT

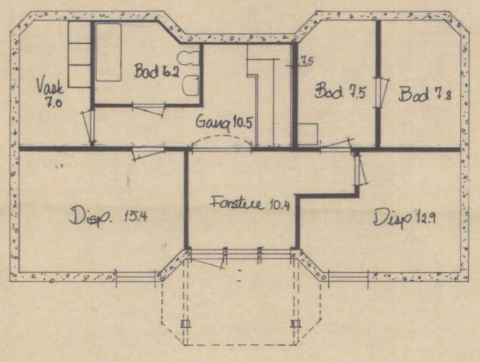
Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

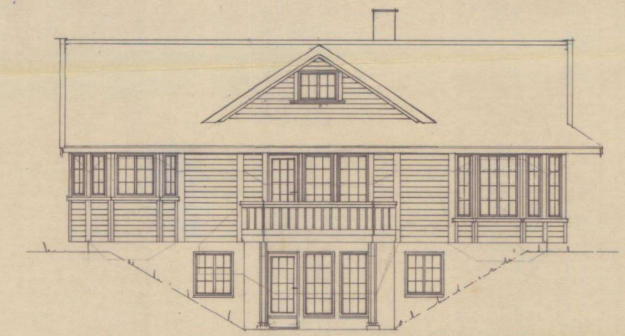
G 0 8 Y 2 / 26865450 Geomatikk
437/267 Tegnin 140487 8813248

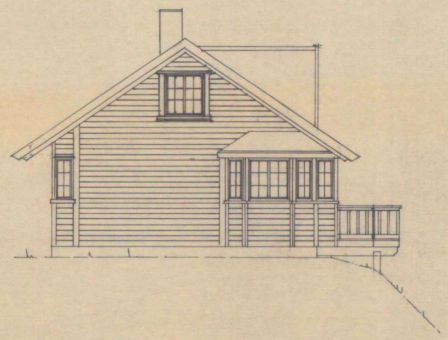


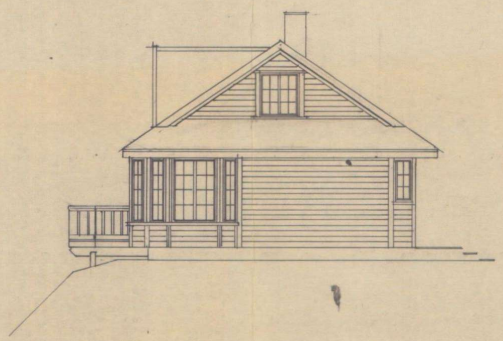












ØYESTAD BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
6/5 1987, sak nr. 90/87

BYGGHERRE: Arne Bertsen Bønnekleiv	DATO: 6/3-87	KORREKSJONER:	BYGGMESTER:
	MÅL: 1:100		SAKSBEHANDLER: Tom H. Haum
TEGNING: Planer, snitt og fasader	SIGN.: H.G.		ARKITEKT:

MESTER HUS MESTERHUS
AUST AGDER A/L
POSTBOKS 349, BLØDEKJÆR 22, 4801 ARENDAL. TLF. (041) 23107 - 24855

02 – Bruksendring underetasje til leilighet (1990)

Tiltak

Godkjent bruksendring av underetasjen til egen leilighet.

Dokumenter i denne byggesaken

- Vedtak om bruksendring
- Godkjente tegninger

G 0 8 Y 5 / 26885453 Geomatikk
437/267 Korres, Vedtak 1990-03-14

18.4.1990

Ark.nr. 511
-/AR

Per Berntsen
Seljelia 16

4883 BJORBEKK

VEDR. BYGGETILLATELSE FOR BRUKSENDRING AV BOLIG

Vedlagt følger byggetillatelse.

Med hilsen

A. E. Tengs
teknisk sjef

P. O. Dahle
avd.ing.

20.3.1990

Ark.nr. 511
-/AR

Per Berntsen
Seljelia 16

4883 BJORBEKK

VEDR. MELDING OM BRUKSENDRING [redacted]

Vedlagt følger nødvendig godkjenningspapir for Deres planlagte bruksendring av del av boligen, og en ber Dem vennligst merke Dem vilkårene i denne.
Regning på byggegebyr følger vedlagt.

Med hilsen

A. E. Tengs
teknisk sjef

P. O. Dahle
avd.ing.

(Kommune)

Øyestad

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Per Berntsen
Seljelia 16
4883 Bjorbekk

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Seljelia 16				

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art	bruksendring		
Byggets art	bolig		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato	Saksnr. By 67/90
Merknader	- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93. - Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97. - Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.		
Vilkår	Klageadgang - se baksiden		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign./Stempel
Bjorbekk	18.4.90	P.O. Dahle avd.ing.

		Navn	Adresse
KOPI SENDT	☐ ansvarshavende		
	☐ andre		

MØTEBOK

Blad

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

Sak nr. | Saksbeh.: P.O. Dahle

H 75/90
By 67/90 **MELDING OM BRUKSENDRING AV DEL AV BOLIG**

Byggherre: Per Berntsen

Arbeidssted: Seljelia 16

Fremlagt:
1. 1 sett tegninger

MERKNADER:
Deler av underetasjen er omgjort til egen hybelleilighet inneholdende vask/bad, kjøkken, gang, stue og soverom.

ETTER DELEGERT MYNDIGHET GODKJENNER BYGNINGSSJEFEN ENDRING AV DEL AV BOLIG MED FØLGENDE MERKNADER:

1. Alt arbeid utføres overensstemmende med bygningslov, forskrifter m.v.
2. Godkjente planer kan ikek endres uten skriftlig godkjennelse.
3. Røykvarsler av godkjent type må monteres. Det må installeres brannslokningsutstyr som kan benyttes i alle rom.
4. Byggetillatelse (blått skjema) blir utstedt når følgende vilkår er oppfylt.
   a) Tilkoblingsavgift er betalt og tilkoblings-tillatelse er gitt
   b) Byggegebyr er betalt

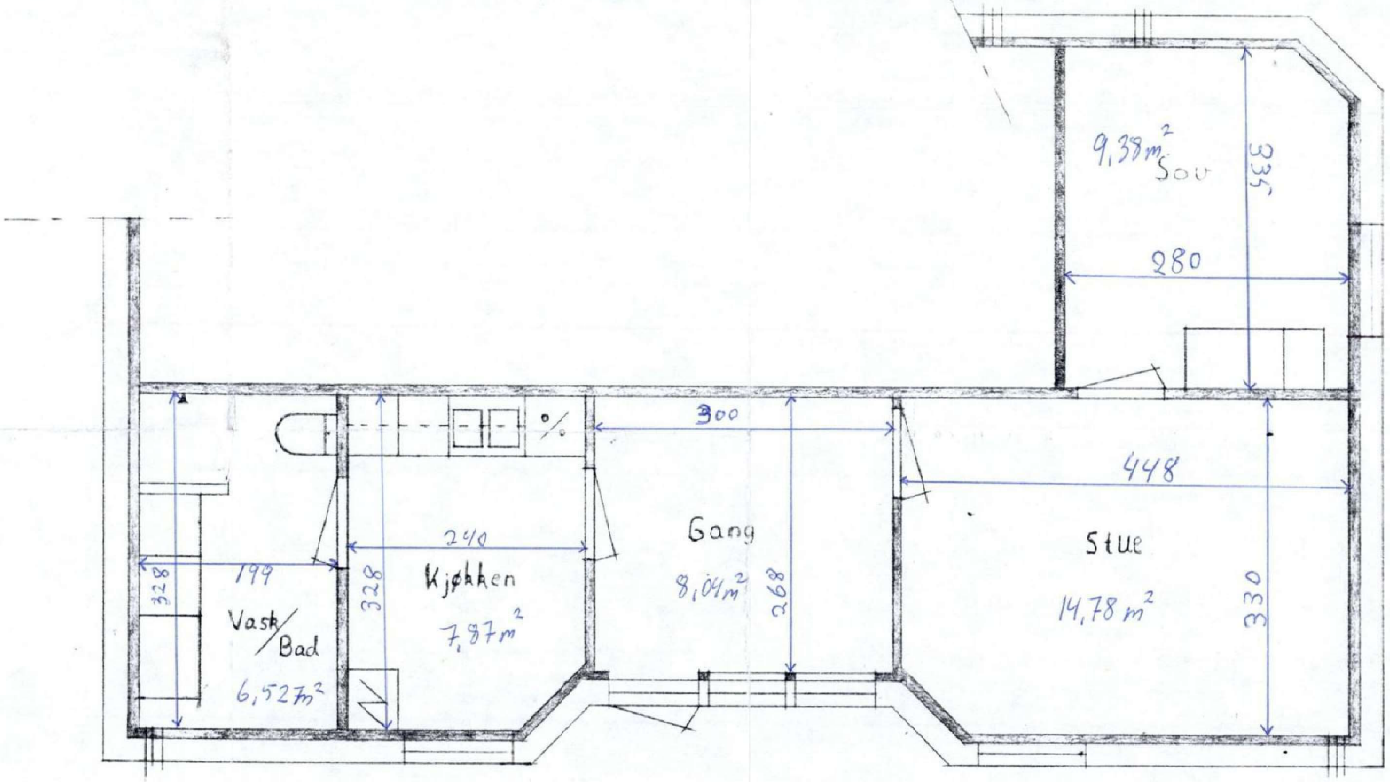
Sign.	Utskrift sendt til

Nr 15.956X Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-81

ØYESTAD BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.hl. delegert myndighet.
21/3 1990 , sak nr. 62/90

1:50
ca 56 m²

ØYESTAD KOMMUNE
Teknisk kontor
Mottatt 20. 03. 90
Arkivkode
Løpenr. 48/90



ØYESTAD BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
2/3 1990 , sak nr. 47/90

1:50

46,60 m²

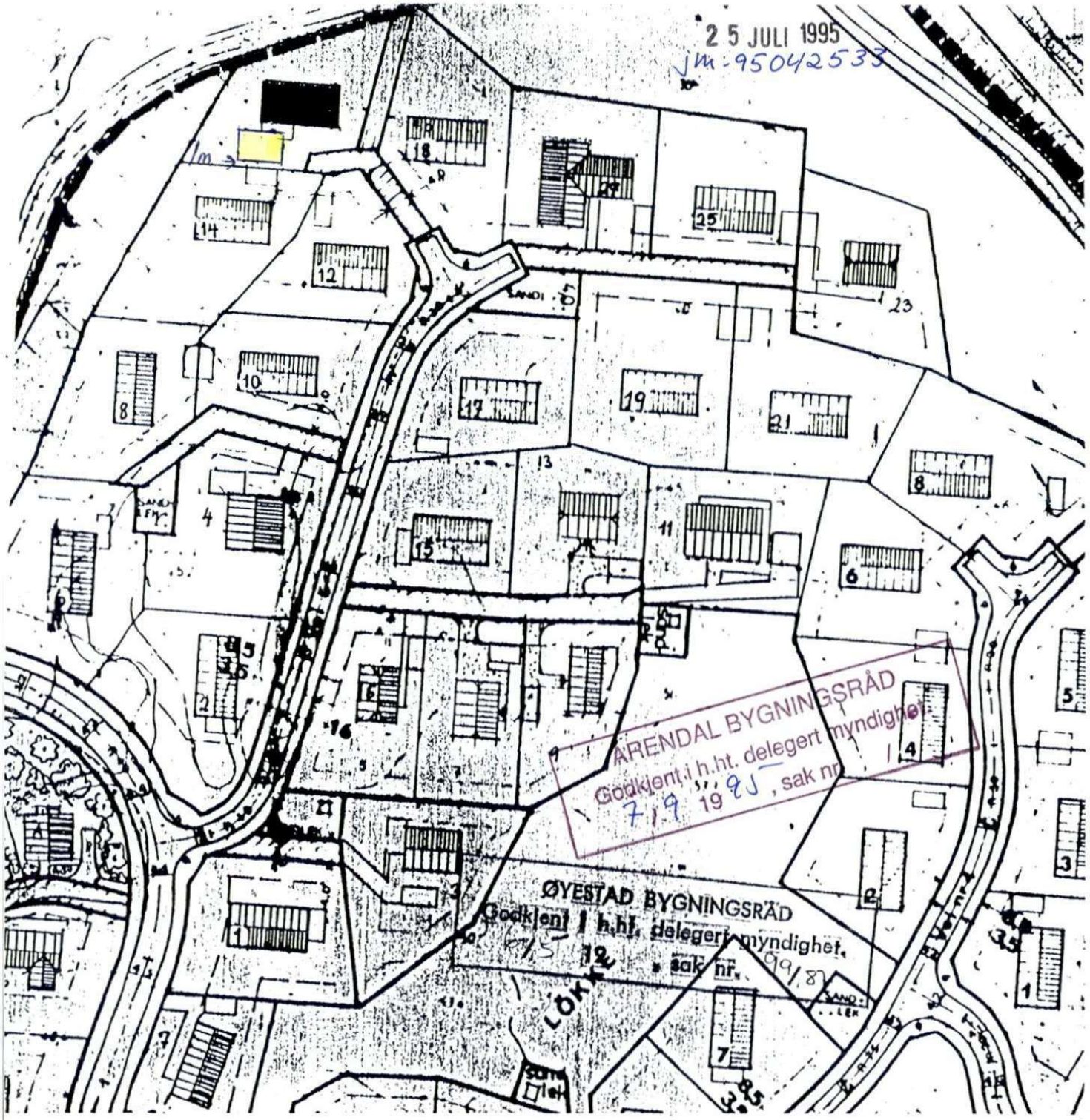
03 – Oppføring av garasje (1995)

Tiltak

Godkjent oppføring av garasje.

Dokumenter i denne byggesaken

- Byggetillatelse
- Godkjente tegninger



BYGGHERRE:	DATO:	KORREKSJONER:	BYGGMESTER:
Arne BENTSEN			Anders Nilsen A/S
	MÅL:		SAKSBEHANDLER: Sjm H. Moen
TEGNING: Dat. 6/3-87	SIGN.:		ARKITEKT:

MESTER HUS

MESTERHUS

AUST AGDER A/L

POSTBOKS 349, BLØDEKJÆR 22, 4801 ARENDAL. TLF. (041) 23107 - 24859

ARENDAL KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGGESAKSAVD.

KOPI

7. September 1995

Jnr.: 95049952
Saksb.: POD
Tlf.: 370 13800

Ark.: 511.byg
Saksid.: 9502917

Kontoradresse
Kommunehuset
Postboks 33
4883 Bjorbekk

Per Bentsen
Seljelia 16

4883 BJORBEKK

GNR. 437, BNR. 267, SELJELIA 16, BJORBEKK
PER BENTSEN
NABOVARSEL OG SITUASJONSKART - ENDRET PLASSERING GARASJE

SAKSFREMSTILLING :

Per Berntsen søkte den 01.05.95 om å føre opp en dobbeltgarasje på 49,6 m², med en høyde på 5,4 m. Garasjen ble søkt oppført 0,5 meter fra nabogrensa.

Vedkommende nabo Tone K. Berg protesterte. Hun mente at garasjen ville ta utsikt for de,og gjøre de innestengt. Hun ville ikke motsette seg garasje, men den måtte ikke være så høy og lang, og måtte trekkes lenger opp.

Bygningssjefen mente at plasseringen ville føre til uforholdsmessig mye sjenanse for naboen, og avslo søknaden den 28.06.95, med hjemmel i reguleringsplanen.

Per Berntsen søker nå om samme garasje, men trukket lenger mot øst. Nabo protesterer ikke mot denne plasseringen.

I medhold av Plan- og bygningslovens § 93 godkjenner bygningssjefen søknaden og gir byggetillatelse på følgende betingelser:

1. Alt arbeid må utføres i samsvar med Plan- og bygningsloven og Byggeforskrift 1987.

2. Søknad om ansvarsrett må være innsendt og godkjent.

3. Høyde- og hjørneplassering må være godkjent av bygningskontrollen.

4. Det tillates ikke innlagt vann i bygningen, uten at dette på forhånd er anmeldt av autorisert rørlegger og godkjent av Teknisk etat, VAR-avdelingen.

5. Bygningen tillates ikke tatt i bruk til varig opphold uten at det på forhånd er gitt tillatelse til bruksendring.

Ingen byggearbeider tillates igangsatt før punktene 2 og 3 er oppfylt.

Ett sett godkjente dokumenter returneres.

Gebyr for søknadskontroll med kr. 500,- må innbetales. Giro vil bli ettersendt.

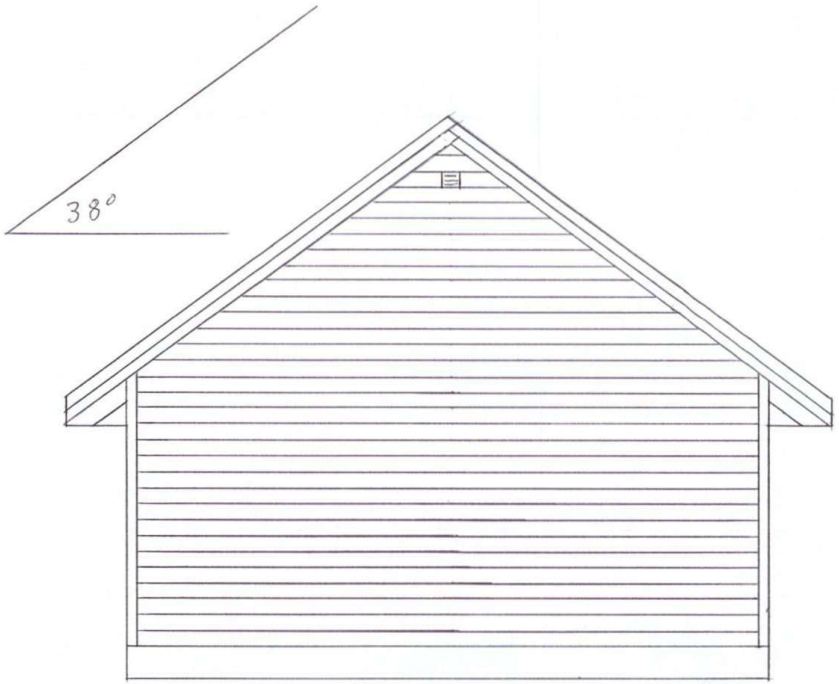
Vi gjør oppmerksom på at vedtaket etter § 29 i Forvaltningsloven kan påklages innen 3 uker. Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak følger vedlagt.

Magne Staalstrøm
bygningssjef

P.O.Dahle
avd.ing.

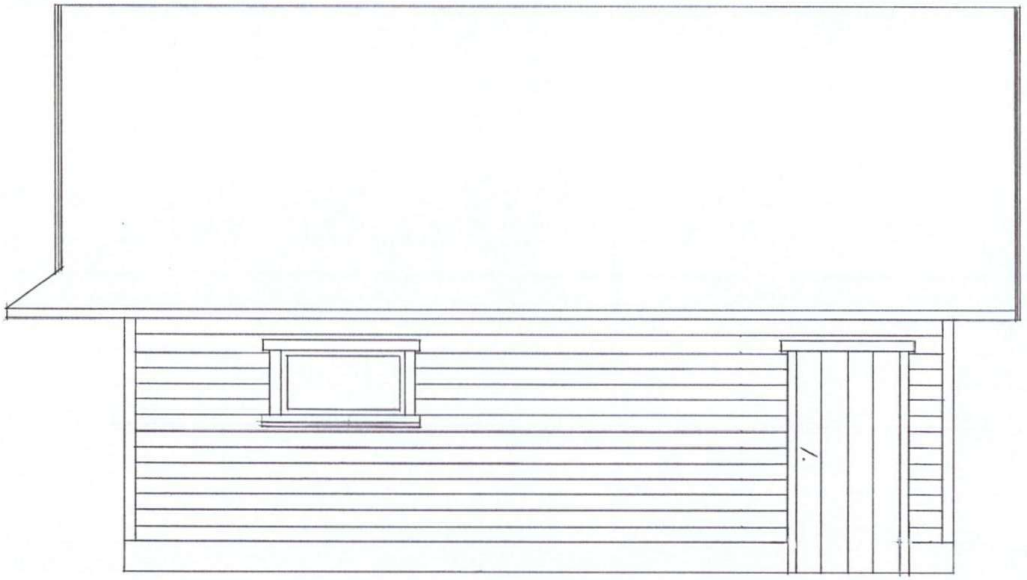
Kopi: Avgiftsavd. bygningsråd
Tone K. Berg, Seljeria 14, 4883 Bjorbekk

G 0 8 Y 6 / 26885454 Geomatikk
437/267 Tegnin 040595 8821003



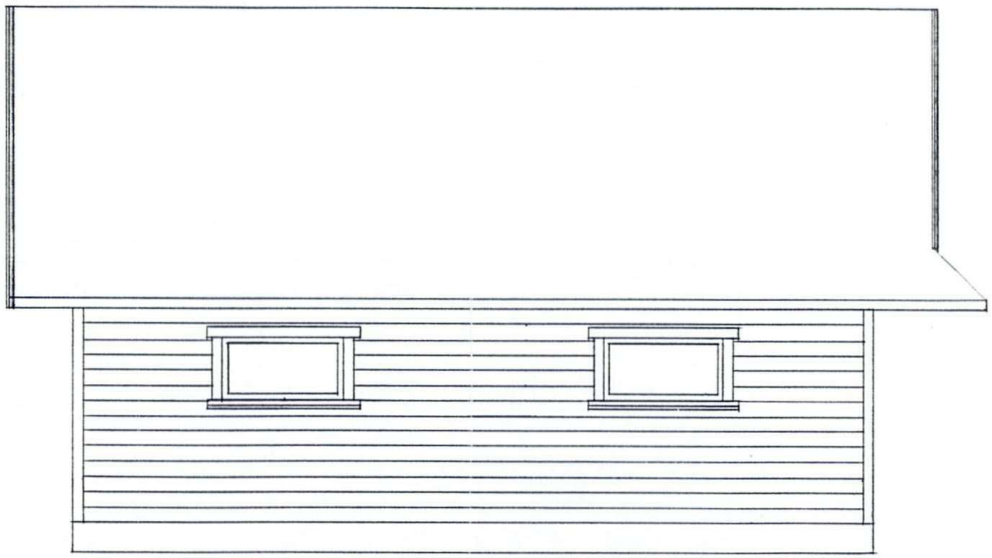
ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
7/9 1995, sak nr. 1

1:50	Byggherre Per Bentsen Seljelia 16. Rannekleiv 4883 Bjorbekk
Fasade 3	-4 MAI 1995 Jnr. 95027439



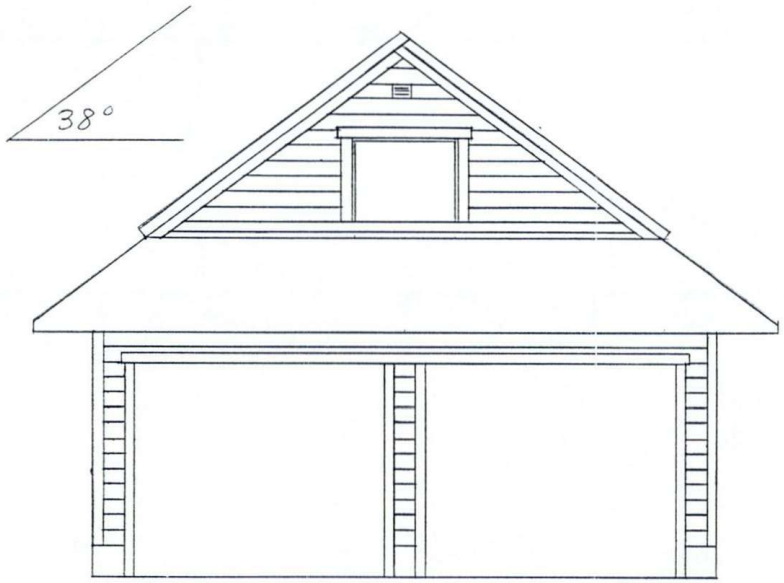
ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
7/9 1995, sak nr. /

1:50	Byggherre: Per Bentsen Sejrelia 16. Rannekleiv 4883 Bjorbekk
Fasade 2	-4 MAI 1995 Jnr. 95027439



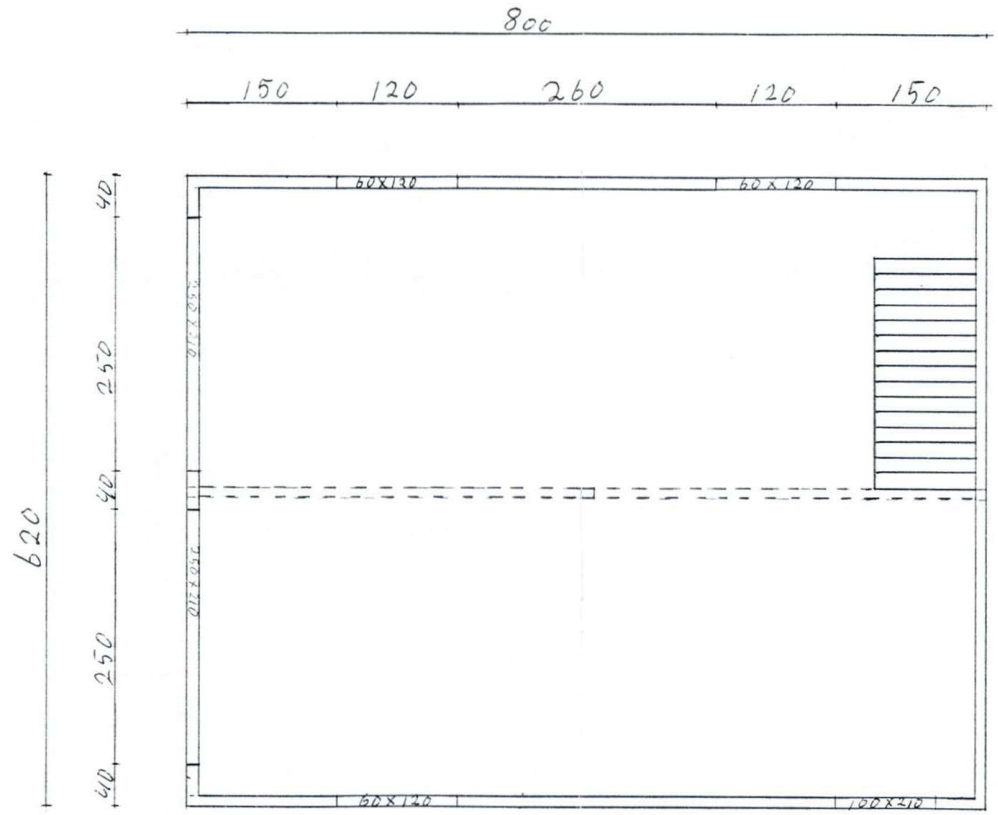
ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
7/9 1995, sak nr. /

1:50	Byggherre: Per Benitsen Seljelia 16 Rømskleiv 4883 Bjorbekk
Fasade 4	-4 MAI 1995 Jnr. 9502743 9



ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
7/9 1995, sak nr. /

1 : 50	Byggherre Per Bentsen Solfelia 16. Rannekleiv 4883 Bjorbekk
Fasade 1.	-4 MAI 1995 Jnr. 9502743 9



ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
7/9 1995, sak nr. /

1:50	Byggherre: Per Benåsen Selelia 16. Rannekleiv 4883 Bjorbekk
49,6 m²	
Plan tegn.	-4 MAI 1995 Jnr. 95027439

04 – Bruksendring loft til hoveddel (2020)

Tiltak

Godkjent bruksendring av loft til hoveddel med oppholdsrom og to soverom.

Dokumenter i denne byggesaken

- Vedtak om bruksendring
- Godkjent tegning

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak

Bjørn Gunnlaugur Bløndal
Seljelia 16
4824 BJORBEKK

Dato: 14.02.2020
Vår ref: 20/1856-2
Deres ref:
Saksbeh.: Iselin Ager-Wick Ravndal

Vedtaksbrev 437/267 - Seljelia 16 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - uinnredet loft til loftstue og soverom.

Tiltakssted: Seljelia 16

Tiltakshaver/søker: Bjørn G. Bløndal

Tiltakstype/-art: Bruksendring

Saksdokumenter:	**Datert:**	**Mottatt:**
Søknad om tillatelse til tiltak (uten ansvarsrett)	28.01.2020	06.02.2020
Tegning	22.01.2020	06.02.2020
Kart		06.02.2020

VEDTAK:

Kommunen gir tillatelse for bruksendring som omsøkt.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 7856,- Faktura ettersendes tiltakshaver.

Tiltaket gjelder:

Arendal kommune har 06.02.2020 mottatt søknad som omhandler bruksendring fra tillegssdel til hoveddel. Tillegsdelen (loftet) søkes om til hoveddel, til å bli soverom og oppholdsrom. Arealet som søkes bruksendret er oppgitt til å være 46 m2.

Nabovarsling:

Tiltaket er ikke nabovarslet. Da søknaden omfatter innvendige endringer i bolig, anses ikke tiltaket å berøre naboers interesser

Kommunens vurdering:

Arealplanstatus og juridisk grunnlag:

Omsøkte eiendommen er omfattet av reguleringsplanen for ***Rannekleiv, gnr 437 bnr 2.*** Eiendommen er regulert til boligformål og tiltaket er i tråd med gjeldende plangrunnlag.

Det fremkommer av plantegningene for eneboligen at loftetasjen har takhøyde på 1,9m. Endringen som det søkes om synes å være en endring i bruk av arealene fra loftet til to soverom. Slik kommunen da vurderer tiltaket er etter dette å egne som en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Søknad om slik bruksendring kan fremmes av tiltakshaver, slik det her er gjort. Tiltakshaver står da ansvavlig for de vurderinger som er gjort mht tekniske krav.

Annet:

Kommunen har ingen merknader til saken.

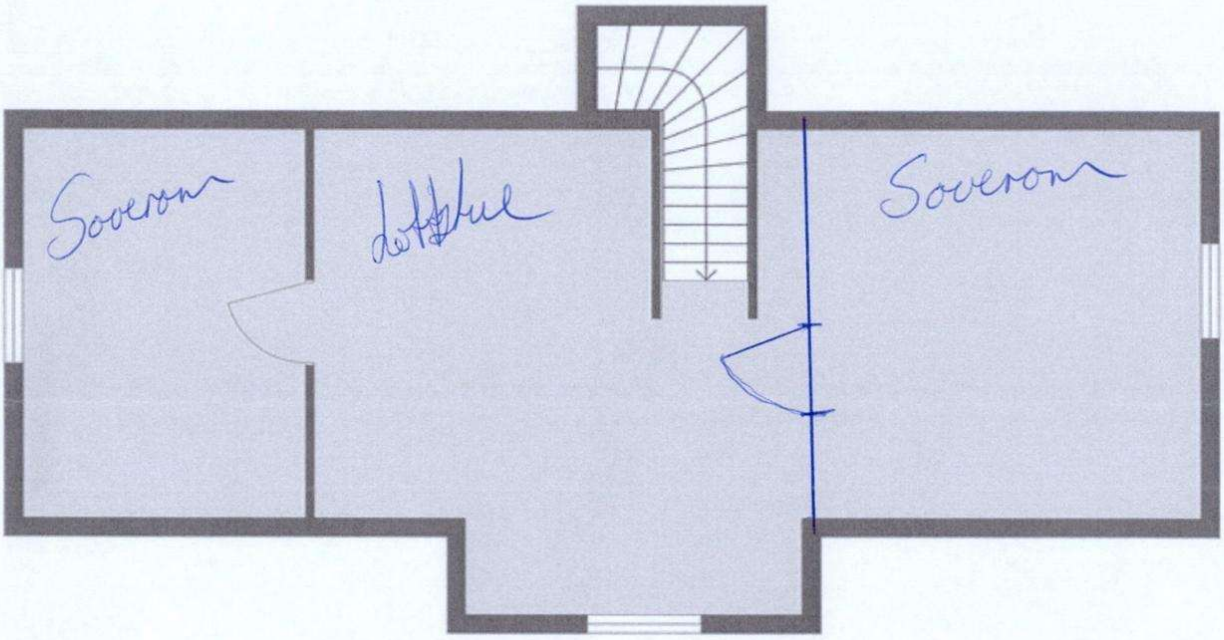
Med hilsen

Frank Gauslå
Fagleder

Iselin Ager-Wick Ravndal
Ingeniør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Seljelia 16
2. Etasje



isnitt

Plantegning er ment som illustrasjon.

05 – Utvidelse av veranda (2024–2025)

Tiltak

Godkjent utvidelse av veranda med dispensasjon.

Dokumenter i denne byggesaken

- Dispensasjonsvedtak og byggetillatelse
- Situasjonstegning
- Fasadetegning
- 3D-illustrasjon
- Ferdigattest

Arendal kommune
Byggesak (S)

Philip Nygren

Seljelia 16
4824 BJORBEKK

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Magnus Hjelmfoss	BYGG-24/01138 oppgis ved alle henvendelser		08.01.2025

Seljelia 16, vedtak utvidelse av terrasse

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 437 / 267 / 0 / 0
Tiltakshaver: Philip Nygren

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl § 19-2 gis det dispensasjon fra byggegrense og høyspentsone for terrasse og platting.

Kommunen gir tillatelse til veranda og platting som omsøkt.

Tiltakshaver innvilges personlig ansvarsrett som selvbygger etter byggesaksforskriften § 6-8.

Gebyr
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 23 000,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Tiltaket gjelder

Det er søkt om tillatelse til å rive 2 eksisterende verandaer, og erstatte disse med en stor veranda. Tiltaket har ikke bruksareal, men BYA er på 50m^2

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader.

Dispensasjonssøknad

Det er søkt om dispensasjon fra byggegrenser og høyspenstsonen som er i reguleringsplanen.

Andre opplysninger

Eier av tilgrensende eiendom gnr/bnr 437/203, Arne Roy Rannekleiv, har avgitt avstandserklæring i henhold til pbl § 29-4 annet ledd bokstav a), hvor det aksepteres at veranda kan plasseres i en minsteavstand av 0,5 meter fra felles grense.

Kommunen bemerker her at ettersom det her er byggegrenser i planen, så vil ikke denne løsningen for plassering nærmere grensen kunne brukes. Avstandserklæringer kan brukes i de tilfeller hvor planen ikke har byggegrenser og det blir den «generelle» 4-metersreglen i pbl.
§ 29-4 som gjelder.

Ansvar som selvbygger

Tiltakshaver søker personlig ansvarsrett for alle ansvarsområder som selvbygger, etter bestemmelsen i byggesaksforskriften § 6-8.

Kommunens vurdering

Naturmangfoldloven

I saker som berører naturmangfoldet, plikter kommunen å vurdere omsøkt tiltak i forhold til de miljørettslige prinsippene som fremgår av naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12, jf. § 7. Kommunen har foretatt søk i Naturbase og i Artsdatabanken. Det er ikke registrert viktige naturtyper eller sjeldne arter i området. Det omsøkte tiltaket er et beskjedent tiltak i størrelse og omfang. Kunnskapsgrunnlaget, jf. § 8, anses her som godt. Føre-var-prinsippet, jf. nml. § 9, er derfor mindre aktuelt. Sannsynligheten/risikoen for skade på naturmangfoldet vurderes som minimal. Etter § 10 vurderes den samlede belastningen på økosystemet som liten. Prinsippene i § 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) og § 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) er etter dette ikke aktuelle i denne saken.

Arealplanstatus og juridisk grunnlag

Den aktuelle eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligformål. Eiendommen er videre omfattet av reguleringsplanen «Rannekleiv, gnr 437 bnr 2» vedtatt 23.01.1984. Den er regulert til byggeområde boliger, og ligger innenfor delområde P. Til reguleringsplanen er det knyttet et sett bestemmelser.

Det er ikke oppgitt noen utnyttelsesgrad på eiendommen, slik at det blir bestemmelse om utnyttelsesgrad i kommuneplanen som blir gjeldene. Denne tillater 30%. Etter gjennomført tiltak er det oppgitt at utnyttelsen blir på 29%

Det er også satt byggegrenser i planen, samt at det er en hensynssone «Høyspent» som tiltaket kommer innenfor.

Dispensasjonsspørsmålet

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Av bestemmelsens andre ledd følger det at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Etter lovens ordlyd må *begge* vilkårene være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Lovens formålsbestemmelse lyder slik:

> *Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*
>
> *Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.*
>
> *Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.*
>
> *Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.*
>
> *Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av*

omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.

Det første som må vurderes er om hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse (§ 1-1), eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Hensynene bak avstandskrav og byggegrense i plan er det offentliges behov for å kunne styre utformingen av ny bebyggelse herunder plassering av tiltak med hensyn på bevaring av terreng og vegetasjon samt hensynet til uteoppholdsarealer, ulemper for naboer og estetisk utforming. Viktig er også evt. støybelastninger, veivedlikehold, tilstrekkelig areal for snøbrøyting, tilstrekkelig avsatt parkeringsarealer, brannsikkerhet og sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.

I dette tilfellet er også byggegrensen satt i grensens på faresonen 510 «Høyspenningsanlegg».

Dette er en gammel plan, og tiltakshaver har vært i kontakt med Glitre nett, som har bekreftet at det ikke er planlagt at det kommer noen høyspentledninger i dette området. En dispensasjon vil derfor ikke vesentlig tilsidesette hensynene bak faresonene. Det første vilkåret for å innvilge en dispensasjon fra faresonen finner kommunen at er oppfylt.

Når det gjelder byggegrensen, kan man si at det samme gjelder for den delen av byggegrensen som følger faresonen, altså byggegrensen mot vest.

Når det gjelder byggegrensen mot nord, blir det en litt annen vurdering ettersom det her er satt en «selvstendig» byggegrense. Eiendommen nord for eiendommen det bygges på er avsatt til LNF, og er utenfor den aktuelle planen. Å bygge utenfor denne byggegrensen vil være en tilsidesettelse av bestemmelsen, men det er ikke snakk om veldig stor del av tiltaket som bryter akkurat denne byggegrensen, slik at kommunen finner at hensynene bak byggegrensen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge en dispensasjon.

Kommunen finner etter dette at hensynene bak byggegrensen og faresonen, og hensynene i lovens formålsbestemmelse samt nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon.

Vi går da over til å vurdere om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.
Hva som anses som en fordel må vurderes med utgangspunkt i areal- og ressursdisponeringshensyn, og private fordeler skal som regel ikke tillegges særlig vekt.

Foruten om den ulempen det er å dispensere fra en bestemmelse, så kan ikke kommunen se at det er noen ulemper ved dette tiltaket. Spørsmålet blir dermed om fordelene er så store at man kan si at de er klart større enn denne ulempen.

Eiendommen oppnår et mer helhetlig uteoppholdsareal ved bygge den omsøkte verandaen. På det minste stikker verandaen kun 1,03 meter ut fra husveggen, og dette kan tyde på at man har forsøkt å gjøre verandaen så liten som mulig, uten at det skal gå på bekostning av den funksjonen som verandaen er tiltenkt, som er *«å samle flere uteplasser, og gjøre arealene mer tilgjengelig ved at man forbinder dem med ramper. Det vil dermed bli enklere å ferdes rundt på eiendommen, og sikre også bedre tilgjengelighet ifm. vedlikehold av bygget.»*

Med bakgrunn i det overstående er kommunen kommet til at fordelene ved å innvilge dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon etter pbl § 19-2 er oppfylt. Når begge vilkårene er oppfylt følger det av § 19-2 første ledd at kommunen *kan* gi dispensasjon. Kommunen finner ikke grunn til å nekte dispensasjon i dette tilfellet.

Avstand til vann og avløpsledninger, samt høyspent ledninger:

Det er opplyst om at tiltaket ikke kommer i konflikt med dette.

Avledning av grunn- og overvann:

Før oppføring av bygning blir godkjent, skal avledning av grunn- og overvann være sikret, jf. pbl § 27-2 siste ledd. Det er opplyst i søknad om at det vil gjøres en del dreneringsarbeid i forbindelse med tiltaket. Kommunen finner at avledning av grunn- og overvann er tilstrekkelig sikret.

Atkomst og avkjørsel:

Tiltaket endrer ikke på dette.

Krav til byggegrunn, miljøforhold, mv.

Det følger av pbl § 28-1 at grunn bare kan bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

Det er opplyst i søknaden at byggverket ikke skal plasseres i verken flom- eller skredutsatt område, og videre at det ikke foreligger fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold. Kommunen kjenner ikke til at det foreligger noen særskilte forhold i dette tilfellet.

Høyde og plassering

Et byggverks plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12, jf. pbl § 29-4 første ledd. Avstand til nabogrense er i dette tilfellet bestemt med en byggegrense i planen. Denne ga kommunen dispensasjon fra tidligere i vedtaksbrevet.

Av Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-8/15 fremkommer det at bestemmelsen forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønsker imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette.

> *«Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f. eks. naboeeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"- skjønnet etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortettingspolitikk.», jf. Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-8/15, s. 8.»*

Avgjørende grunner mot å imøtekomme tiltakshavers ønsker foreligger etter dette ikke, og byggverks plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde som omsøkt godkjennes følgelig etter pbl. § 29-4 første ledd.

Parkeringsløsning, uteoppholdsareal, mv.

Uteareal på tomta skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l., jf. pbl § 28-7, annet ledd.

Utforming og visuelle kvaliteter:

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon og slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Omsøkte tiltak har etter kommunens syn en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og innehar etter vår oppfatning gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.

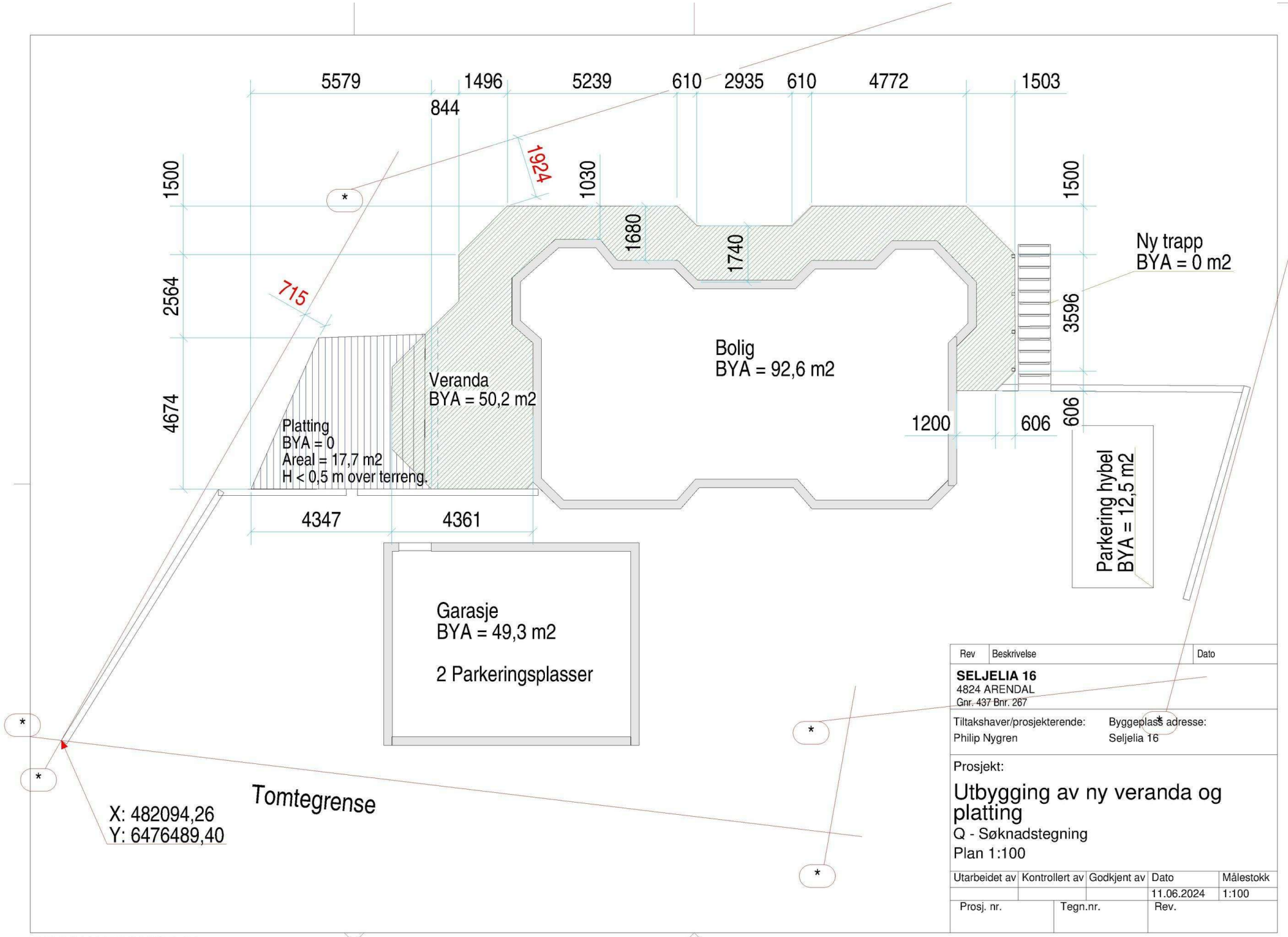
Gjennomføringsplan, tiltaksklasser, erklært ansvar mv.

Det følger av byggesaksforskriften § 6-8 at kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen fritidsbolig (uten hensyn til kravene til ansvarlige i kapitlene 9, 10 og 11), dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Ansvarsrett kan gis for funksjonene søker, prosjekterende og utførende for fagområder i tiltaksklasse 1. Tiltakshaver har søkt om ansvarsrett som selvbygger for alle ansvarsområder. Kommunen finner det for dette tilfellet sannsynliggjort at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli (er) utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, og således at selvbyggeransvar kan innvilges som omsøkt.

For Arendal kommune

Magnus Hjelmfoss
Ingeniør m/master

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift



Rev	Beskrivelse	Dato

SELJELIA 16
4824 ARENDAL
Gnr. 437 Bnr. 267

Tiltakshaver/prosjekterende:	Byggeplass adresse:
Philip Nygren	Seljelia 16

Prosjekt:

Utbygging av ny veranda og platting

Q - Søknadstegning

Plan 1:100

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Dato	Målestokk
			11.06.2024	1:100

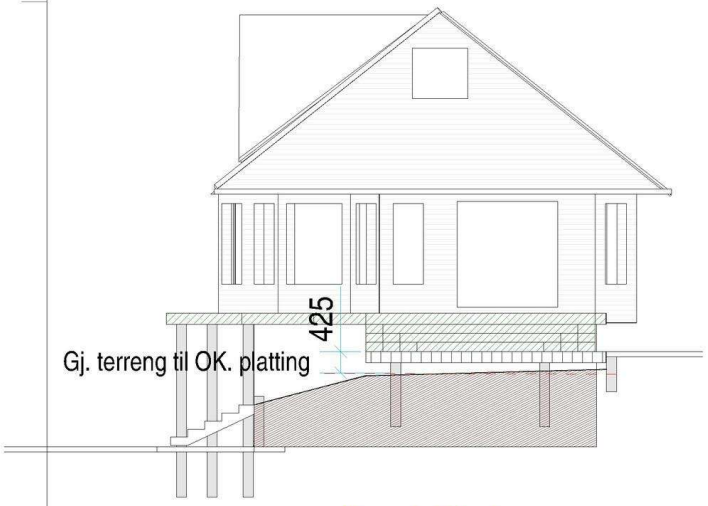
Prosj. nr.	Tegn.nr.	Rev.

ORGINALFORMAT: A3

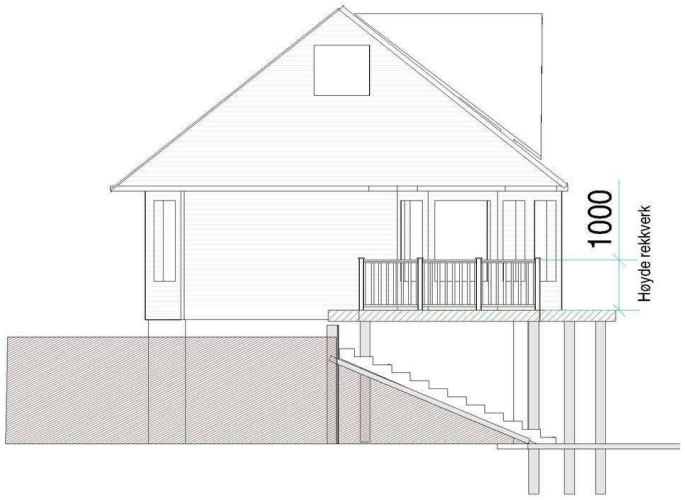
Tekla Structures



Fasade Nord



Fasade Vest



Fasade oest

Rev	Beskrivelse	Dato

SELJELIA 16
4824 ARENDAL
Gnr. 437 Bnr. 267

Tiltakshaver/prosjekterende:	Byggeplass adresse:
Philip Nygren	Seljelia 16

Prosjekt:

Utbygging av ny veranda og platting

E - Fasadetegninger

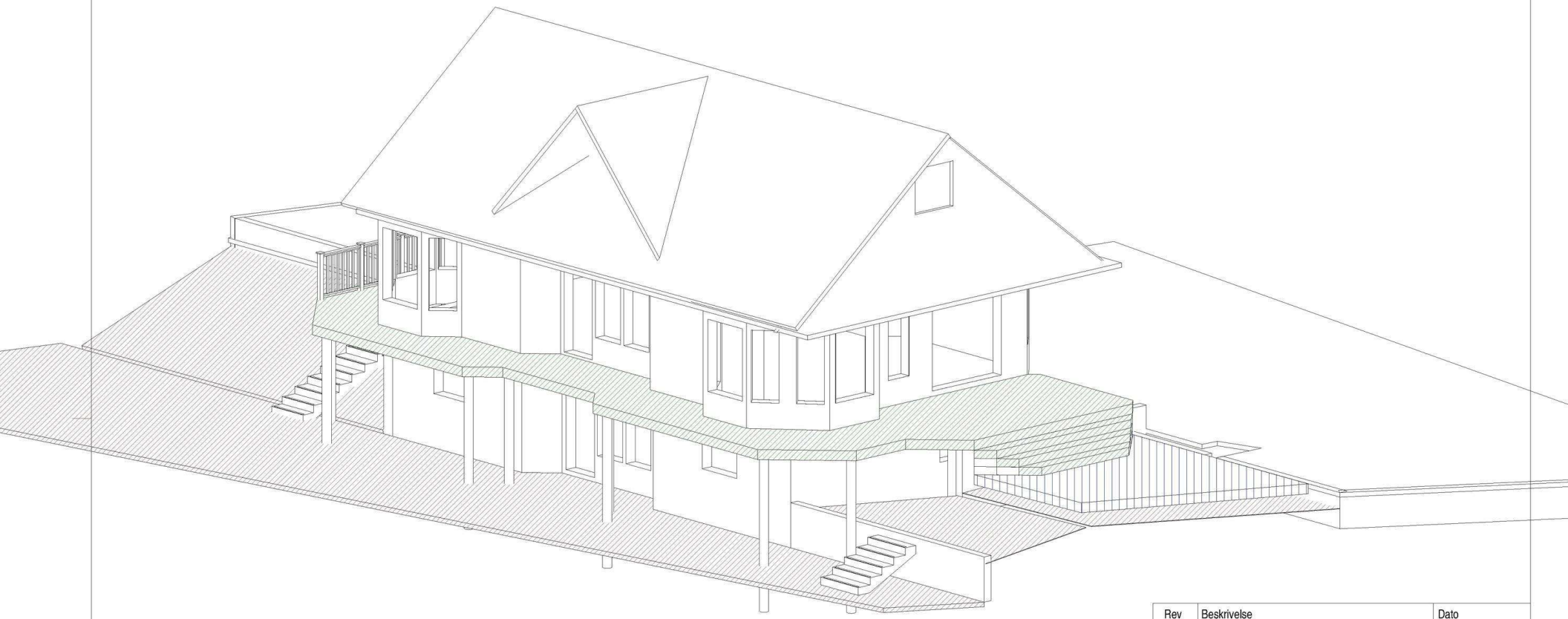
Snitt 1:100

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Dato	Målestokk
			11.06.2024	1:100

Prosj. nr.	Tegn.nr.	Rev.

ORGINALFORMAT: A3

Tekla Structures



Rev	Beskrivelse	Dato

SELJELIA 16
4824 ARENDAL
Gnr. 437 Bnr. 267

Tiltakshaver/prosjekterende:	Byggeplass adresse:
Philip Nygren	Seljelia 16

Prosjekt:

Utbygging av ny veranda og platting

Q - Illustrasjon i 3D

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Dato	Målestokk
			11.06.2024	1:80

Prosj. nr.	Tegn.nr.	Rev.

ORGINALFORMAT: A3

Tekla Structures

Arendal kommune
Byggesak (S)

Philip Nygren

Seljelia 16
4824 BJORBEKK

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Magnus Hjelmfoss	BYGG-24/01138 oppgis ved alle henvendelser		18.11.2025

Seljelia 16, vedtak utvidelse av terrasse

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 437 / 267 / 0 / 0
Tiltakshaver: Philip Nygren

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 3 200,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 17.11.2025.

Ansvarlig søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse foreligger og det kan etter dette utstedes ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1, jf. pbl § 21-10.

For Arendal kommune

Magnus Hjelmfoss
Overingeniør m/master

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere:

Festekontrakt for tomt til bolig, fritidshus, forretning og industri

DAGBOKFØRT
09.06.87 04658
SORENSKRIVEREN I NEDENES

FESTEKONTRAKT

§ 1

Bortfester –

Navn og adresse	Fødselsnummer 1)
Rannekleiv Lars	20 01 18 [redacted]

fester herved bort til fester –

Navn og adresse	Fødselsnummer 1)
Arne Bentsen	30 09 66 [redacted]

en tomt av sin eiendom –

Gnr	Bnr	Kommunenavn
37	203	Øyestad

Tomten har fått betegnelsen –

Gnr	Bnr	Event. festenr	Areal
37	267	Seljelia 16	701,8 m2

i samsvar med 2) –

[X] kartforretning/målebrev, datert 16.7.86

[ ] attest etter delingslovens § 2 - 6 fra oppmålingsmyndigheten, datert ..... hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Tomten skal benyttes til –

Boligtomt

og overtas av festeren 2) –

[ ] med ferdig opparbeidet atkomstvei som påvist.

[X] med rett for festeren til å opparbeide atkomstvei.

[ ] med plikt for grunneieren til å opparbeide atkomstvei mot at festeren betaler sin andel, som bestemt i § 6 på neste side.

§ 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren –

Kr		Dato
510,-	pr. år, forskuddsvis, hel/halvårlig, første gang - - - -	
beregnet etter - - - - 6,5 - - - - -	% p.a. av tomteverdien - - - - - - - -	Kr 7.839,-

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

1) Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.
2) Sett kryss [X] ved det alternativ som gjelder.

Nr 44 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-81

§ 3

FESTETIDEN

Festetiden er —

99 år

regnet fra —

Dato
tinglysningsdato

1)

☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.

☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

§ 4

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ett/tre 2) XXX års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter 2) XXXXXX —

de lån som blir tatt opp på eiendommen.

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne etter grunnboken.

§ 5

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

§ 6

RETTIGHETER OG VILKÅR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:
(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy/lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

Festeren er solidarisk ansvarlig for vedlikehold/brøyting av stikkvei. Videre vedlikehold av felles ledningsær sammen med andre festere som bruker den/disse.

Utbygger/kommunen har i forbindelse med opparbeidelse av eksterne anlegg vederlagsfri rett til å gå over eiendommen med ledningsnett i bakken samt rett til stolpe-/el.kasse.

1) Sett kryss ☒ ved det alternativ som gjelder
2) Stryk det som ikke passer

§ 7

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE (herunder Den Norske Stats Husbank)

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,

b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,

c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

§ 8

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av —

festeren

(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

§ 9

TVISTER etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Festekontrakten skal tinglyses.

Sted og dato	Sted og dato
Øyestad	Arendal 23/4-87
Bortfester Lars Rannekleiv Lars Rannekleiv Ester Rannekleiv Ester Rannekleiv	Fester Arne Bentsen

Rett kopi bekreftes: .....

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123,
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.
Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.
Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	437	Bnr.:	267	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Seljelia 16, 4824 Bjorbekk					Dato:	07.08.2026 HKE

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	x	
Offentlig avløp	x	
Privat avløpsanlegg		x
Vannmåler	x	

Arendal kommune jobber aktivt med tilsyn av private avløpsløsninger. For husstander som har innlagt vann, privat eller kommunalt, og ikke er koblet til det kommunale avløpsnettet, må det forventes tilsyn av anlegget ved eiendommen og potensiell kostnad for utbedring av avløpsanlegget.

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr.	22 854,24,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	7 005,-

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

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

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 985,- pr år.

Utskriftsdato: 04.08.2026

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal
Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	437	**Bruksnr.**	267	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Seljelia 16, 4824 BJORBEKK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	7 587,99 kr
Sum	**7 587,99 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Standard Abonnement (fast del)	25%	2 stk	1532.31	1/1	0 %	3 064,63 kr	2 298,45 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	240 liter	25.54	1/1	0 %	6 129,00 kr	4 596,75 kr
					Sum	**9 193,63 kr**	**6 895,20 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Seljelia 16, 4824 Bjorbekk

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Denne oversikten angir hva som medfølger og hvilke unntak som gjelder for handelen.

1. HVITEVARER medfølger handelen. 1. etg. Integrert kjøl, frys, oppvaskemaskin, kombiovn, stekeovn, kokeplate. I leiligheten medfølger frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Kjøleskap i sokkelleiligheten tilhører leietaker og medfølger ikke.

2. VARMEKILDER. Veggmonterte panelovner som er montert på visning medfølger handelen. Det er panelovn på alle bad og en på soverommet i leiligheten. To fastmonterte varmepumper og en vedovn medfølger handelen.

3. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Baderomsinnredning og fastmontert baderomsutstyr som er montert på visning medfølger handelen. Gullspeil på bad medfølger ikke, men kan kjøpes separat.

4. GARDEROBESKAP. Vegghengt garderobe medfølger handelen. Garderobeskap som står i boligen på visning medfølger handelen.

5. KJØKKENINNREDNING medfølger handelen.

6. PLISSÉGARDINER OG GARDINOPPHENG. Spesialtilpassede plisségardiner medfølger handelen. Gardinstenger i sokkelleiligheten og i andre etasje medfølger.

7. AVTREKKSVIFTER medfølger handelen.

8. LYSKILDER. Fastmontert utelys og solcellelys på rekkverk medfølger handelen. Vegglamper og taklamper som er tilkoblet med Wago, sukkerbit eller tilsvarende koblingsklemme medfølger ikke, med mindre annet er særskilt avtalt. Det vil si at det selges separat.

9. UTVENDIGE SØPPELKASSER. Kommunale søppelkasser disponeres sammen med eiendommen, men er kommunens eiendom.

10. POSTKASSE. Postkasse medfølger handelen.

11. UTENDØRS INNRETNINGER. Lekestativ, utekjøkken og utedusj medfølger handelen. Spabad medfølger ikke og selges separat.

12. BRANNSTIGE OG BRANNSIKKERHETSUTSTYR. Løse brannstiger medfølger handelen. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarslere medfølger der dette er påbudt. Påbudt brannsikkerhetsutstyr skal følge eiendommen dersom annet ikke uttrykkelig er avtalt.

13. NØKLER. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner o.l.

14. GARASJEHYLLER, BODHYLLER OG KROKER m.m. Fastmonterte hyller og kroker i garasje og bod medfølger handelen. To vegghengte hyller i leilighet medfølger samt en ekstra umontert.

15. ANNET. Blomsterpotte i betong medfølger. Styling og møbler medfølger ikke. Ikea Hultarp stang med kroker og beholder medfølger om ønskelig. Skjulte ledninger til bakhøyttalere i stue medfølger.

Merknad: Oversikten er tilpasset denne eiendommen og er ment å inngå som del av salgsdokumentasjonen. Ved motstrid mellom denne oversikten og en særskilt skriftlig avtale mellom partene, går den særskilte avtalen foran.

Egenerklæring

Seljelia 16, 4824 BJORBEKK

18 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Seljelia 16	Seljelia 16	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Bodd i boligen fra 2020-2025. Huset har vært utleid fra oktober til juli 2026.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Nygren, Anette

Selger

Nygren, Philip

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Bad leilighet kjeller 2020

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bad i leilighet totalrenovert i 2020. Montering av BerryAlloc baderomsplater m. system utført av eier (fagutdannet tømrer). Dokumentasjon er i boligmappa.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hisøy elektro. Rørlegger Bringsverd VVS. Fargerike Arendal - Gulv og fall.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Bad i 1. etg. 2021

2.2.2 **Årstall**

2021

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bad i 1. etg. totalrenovert i 2021. Montering av BerryAlloc baderomsplater m. system utført av eier (fagutdannet tømrer). Dokumentasjon er i boligmappa.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hisøy Elektro. Rørlegger Halvorsen VVS. Belegg + fall Fargerike Grimstad

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Vinduer og dører.

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alle vinduer i boligen er skiftet til nye 3-lags energivinduer og lydglass (ca. 30 vinduer). En del av vinduene på værutsatte fasader er levert med utvendig aluminiumsbekledning. Inngangsdør i kjeller og hovedinngangsdør er skiftet. Det er også montert ny balkongdør mot nord og ny skyvedør mot vest. Dokumentasjon og fakturaer finnes i Boligmappa.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Utført av eier (fagutdannet tømrer).

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Etterisolering

4.2.2 **Årstall**

2023

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ytterveggene i hele 1. etasje er etterisolert innvendig med 50 mm isolasjon. Det er samtidig etablert ny dampsperre.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Utført av eier (fagutdannet tømrer).

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Utvendig etterisolering mot terreng

4.3.2 **Årstall**

2024

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Yttervegg mot terreng er delvis etterisolert med 50 mm XPS på øst- og vestfasaden i forbindelse med gravearbeider og etablering av ny drenering.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Utført av eier (fagutdannet tømrer).

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Kledning, vindsperre, musebånd, omramminger

4.4.2 **Årstall**

2023

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ca. 80 % av utvendig kledning er skiftet ut i perioden 2023–2025 i forbindelse med utskifting av vinduer og oppføring av veranda. Det er stedvis montert ny vindsperreduk bak kledningen. I forbindelse med arbeidene er det montert musebånd og etablert luftespalte i underkant av kledningen. Det er også montert nye omramminger rundt de nye vinduene.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Utført av eier (tømrer)

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2025

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Kledning og fasader ble malt. Alle fargekoder i boligen kan oppgis til kjøper.

4.6.1 **Navn på arbeid**

Beslag til vinduer og langs husvegg

4.6.2 **Årstall**

2024

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert terrasse- og vindusbeslag. Og beslag ved inngangsparti. Faktura finnes i boligmappa.

4.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AK blikk

4.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Graving og drenering

8.1.2 **Årstall**

2024

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Gravearbeidet og dreneringen ble utført med bistand fra en maskinfører og en tidligere anleggsarbeider.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ikke utført av entreprenør

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

I forbindelse med verandaarbeidet ble store mengder masser langs grunnmuren skiftet ut. Det ble etablert drenerende sprengstein, nye drensrør fra taknedløp og ny drensledning langs grunnmuren. Grunnmuren ble utvendig fuktsikret med knotteplast og etterisolert med 50 mm XPS på alle sider unntatt sørfasaden, hvor eksisterende knotteplast fra byggeåret ble beholdt. Det ble også etablert ny overvannsledning fra nordvestsiden av tomten til bekk

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Oppgradering av sikringsskap

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppgradering av innmat i sikringsskap samt tilhørende arbeider. Samsvarserklæring og kursfortegnelse finnes i Boligmappa.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hisøy Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Renovering av leilighet

10.2.2 **Årstall**

2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt elektrisk anlegg i forbindelse med renovering av kjellerleiligheten, inkludert nye rør, kurser, stikkontakter, brytere, belysning og tilkoblinger. Samsvarserklæring finnes i Boligmappa.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hisøy Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Ombygging av 1. etasje

10.3.2 **Årstall**

2023

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye elektriske rør og installasjoner i stue, kjøkken og gang i forbindelse med etterisolering og ombygging. Nye og endrede kurser samt installasjon av belysning og stikkontakter. Samsvarserklæring finnes i Boligmappa.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Centrum Elektro AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Utvendige installasjoner

10.4.2 **Årstall**

2025

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Etablert utvendige strømuttak og nedgravde kabler, inkludert opplegg for elbillader og spa. Dokumentasjon finnes i Boligmappa.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Centrum Elektro AS

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

I 2021 ble det observert en fremmed gjenstand i vannforsyningen. Kommunen undersøkte forholdet og fant ikke ytterligere avvik. Hendelsen ble knyttet til kommunal vannforsyning, og det er ikke kjent feil ved boligens private vann- eller avløpsanlegg. Vannkvaliteten ble kontrollert med analyse fra Eurofins og funnet tilfredsstillende.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Bad leilighet kjeller 2020

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rørleggerarbeider i forbindelse med totalrenovering av bad. Nye vannrør, ny varmtvannsbereder og nytt sanitærutstyr ble montert.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bringsverd VVS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Bad 1. etg.

13.2.2 **Årstall**

2022

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rørleggerarbeider i forbindelse med totalrenovering av bad. Nye vannrør, ny varmtvannsbereder og nytt sanitærutstyr ble montert.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Halvorsen VVS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**

Vannmåler

13.3.2 **Årstall**

2021

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vannmåler ble innstallert og registrert hos kommunen.

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bringsverd VVS

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.4.1 **Navn på arbeid**

Utvendige arbeider

13.4.2 **Årstall**

2026

13.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vann til utedusj, utekran, utekjøkken ble montert.

13.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bringsverd VVS

13.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.5.1 **Navn på arbeid**

Klargjort rørføring til fremtidig bad/vaskerom

13.5.2 **Årstall**

2022

13.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

I forbindelse med etableringen av badet i 1. etasje ble det lagt klargjort rørføring i bjelkelaget frem til kjeller for et fremtidig bad og/eller vaskerom.

13.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Halvorsen VVS

13.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Luft-Luft Varmepumpe hus

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montering av varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arendal Kuldeservice

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Luft-Luft Varmepumpe leilighet

16.2.2 **Årstall**

2021

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montering av varmepumpe

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arendal Kuldeservice

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Erstattet innmat i peisovn, da dette sprakk en vinter. Brukt originaldeler

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

I 2020 ble det observert noe muselort i et rom ved pipen. Området ble rengjort, og det har ikke vært observert nye tegn til mus eller annen aktivitet siden. I perioden 2023–2025 er det montert musebånd langs store deler av fasaden i forbindelse med utskifting av utvendig kledning.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det er satt inn en ny skyvedør mot veranda og to nye vinduer i trappeoppgangen. Disse endringene fremgår ikke av kommunens godkjente tegninger.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Veranda omsøkt og utført i 2024 i Kebony.
Boligen har fibertilkobling fra både Telenor og Altibox. Det er også etablert kablet nettverk (Ethernet) mellom hovedboligen og leiligheten.
Garasjeport har 2 nye motorer.
Varmtvannstank har tilbakeslagsventil.
Kjøkkenskap/benkeplate montert av eier i 2023. Det er waterguard på kjøkken.
Blandebatteri i leiligheten er litt skjev, rørlegger har forsøkt å rette på den, men den fungerer.
Generelt har eier bilder fra vegger før de ble lukket.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20058039

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Anette Johnsen	**2026-08-18**	**Philip Bergren Larsen**	**2026-08-18**

Identification

Anette Johnsen

Identification

Philip Bergren Larsen

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