PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

POSTVEIEN 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Postveien 17 , 4824 BJORBEKK

ARENDAL kommune

gnr. 437, bnr. 198

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22652-1065 **PropCloud ref nr:** YJ6122

Foretak: Erik Sørensen AS **Takstingeniør:** Asle Risholt

NITO

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.

Erik Sørensen AS

Takstfirma Erik Sørensen AS ble etablert i 1997 og har siden oppstarten opparbeidet solid erfaring innen takseringstjenester. Firmaet er autorisert for verditaksering av både bolig- og næringseiendom, skadetaksering og skjønn, samt utarbeidelse av tilstandsrapporter for bolig og næring.

Alle oppdrag utføres av autoriserte takstingeniører i henhold til gjeldende standarder og bransjenormer.
Selskapet er medlem av NITO.

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:
Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

Rapportansvarlig

Asle Risholt
Uavhengig Takstingeniør
post@aslerisholt.no
991 53 710

NITO

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.

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

Enebolig beliggende på en sentral og solrik tomt.
Boligen fremstår med normal standard ut fra alder, og det er utført enkelte oppgraderinger og vedlikehold gjennom årene.
Det er registrert flere bygningsmessige avvik og mangler, blant annet knyttet til utvendig drenering, vinduer og takkonstruksjon/loft.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Enkelte mindre avvik kan forekommer.

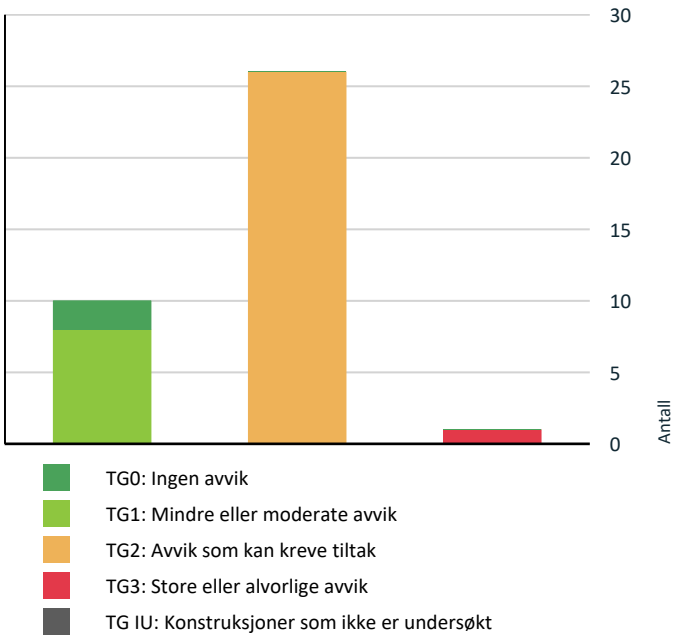
Rom for varig opphold i 2. etasje oppfyller ikke gjeldende krav til rom for varig opphold på grunn av liten innvendig takhøyde.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

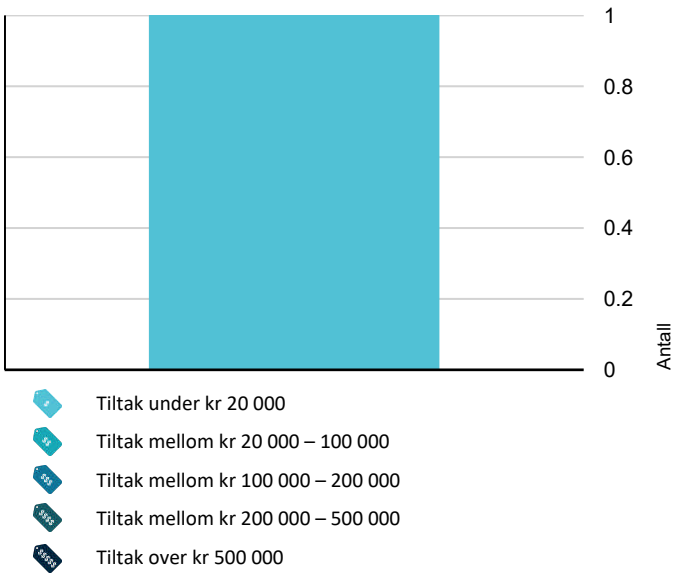
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	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	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1862

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Isolert og kledd sørvegg.
2023	Modernisering	Kjøkken.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein og undertaket er med bord og papp.

Tilbygg mot sydøst et tekket med papp av nyere dato.

Vurderingen er gjennomført ved observasjoner fra bakkenivå og på takflaten til tilbygg.
Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta en inspeksjon selve takflaten på boligen.
Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for skjulte avvik som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Overgang mellom papp tekking på tilbygg og takstein på bolig er lite fagmessig utført.
Lekte som nederste taksteinsrad hviler på er montert direkte på papptekkingen og er eksponert for nedbør, vil råtne på sikt.
Noe mose på deler av nordsiden.

Årsak:
Alder på tekking med takstein og utførelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Over halvparten av den tekniske levetiden til undertak er passert.
Dagens tilstand viser ingen tegn til skader, men regelmessig oppfølging og planlegging av framtidige tiltak anbefales.
Lekte i overgang vil råtne på sikt.
Mose på betongtakstein fører til økt fuktbelastning og redusert uttørking, noe som over tid kan gi økt slitasje, redusert levetid og økt risiko for frostsprengning.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er i plastbelagt stål.
Fallforhold er ikke kontrollert, nedløp blir ledet til terreng.

Pipebeslag er helbeslått over tak og er av nyere dato.
Kun deler av boligen har takrenner

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Snøfangere er ikke montert.

Årsak:
Ikke montert

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende snøfangere medfører økt risiko for snøras, noe som kan forårsake skader på personer eller bygningsdeler.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Konstruksjonen består av tømmer og bindingsverk.
Vassheller er felt inn bak kledningen.

Kledningen består av stående bordkledning.
Sørveggen er etterisolert, lektet ut og kledd i 2024.

Kledning har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kun sørveggen og tilbygg har lufting bak kledning, musebånd er ikke montert på tilbygg.
Eldre råteskade og spor etter husbukk i bunnstokk på sørvegg, synlig fra utsiden.
Kledning på sørveggen er lite fagmessig innfestet, flere skruer står dypt i kledningen og underbord er innfestet midt i bordet.

Årsak:
Alder, utførelse og musebånd er ikke montert.
Manglende lufting bak kledning skyldes at kledningen er montert direkte mot underliggende veggkonstruksjon uten etablert luftespalte.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende luftespalte bak kledning gir redusert uttørkingsmulighet for konstruksjonen og øker risikoen for opphopning av fukt.
Over tid kan dette føre til fuktskader, råte i kledning og underliggende trekonstruksjoner.

Manglende musebånd på deler av bolig medfører økt risiko for tilkomst for skadedyr.

Feil innfesting kan redusere kledningens bevegelighet og øker risikoen for sprekkdannelser, fuktopptak og redusert levetid.

Eldre råteskader og spor etter skadedyr i bunnstokk må holdes under oppsyn for eventuell vidreutviklig.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.



Innfestning av kledning sørveggen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av plassbygget sperrekonstruskjon med åser.

Tilstandsrapport

Øverloft på tilbygg ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Konstruksjonen på hovedbygg er kun inspisert fra kotter og øverloft.
Øverloftet er inspisert fra gangbane.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konstruksjonen er dimensjonert for mindre snølast en dagens krav.
Eldre råte og fuktmerker ved pipe, noe muselort observert og eldre spor etter husbukk.

Årsak:
Mangelfull utlufting av øverloft.
Byggekrav på byggetidspunktet.
Tidligere lekkasje rundt pipe.
Spor etter skadedyr.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Takkonstruksjonen er prosjektert etter eldre krav til snølast, noe som
medfører økt risiko for redusert bæreevne.
Mangelfull utlufting kan føre til kondens på undertak.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass, noen vinduer med koblet og enkeltglass.
Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Vinduer har noe varierende alder, flere vinduer er av nyere dato.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte vinduer har behov for vedlikehold mht. maling.
Tre vinduer har sprekt glass.

Årsak.
Manglende vedlikehold og mekanisk påkjennig.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende vedlikehold kan redusere levetiden og funksjonen på vinduene og gi økt risiko for fukt- og råteskader.
Sprukket glass gir redusert funksjon, svekket sikkerhet og økt risiko for videre skader, samt redusert isolerende evne og økt fare for fukt- og varmetap.



Sprekt glass og manglende vedlikehold

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid. Dører i tre, har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte dører har behov for vedlikehold mht. maling.
Ytterdør 1. etasje og kjellerdør mangler beslag under dør.
Noe oppsprekking og elde på terrassedør.

Årsak.
Manglende vedlikehold og beslag.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende vedlikehold kan medføre forkortet levetid på døren og redusert funksjonalitet.
Det foreligger økt risiko for fuktopptak i karm og dørblad, noe som over tid kan resultere i utvikling av råteskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Manglende beslag kan føre til vanninntrengning under dør og økt risiko for fuktopptak i konstruksjonen, med mulige skader på terskel og nærliggende bygningsdeler over tid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassene er oppført med tredekke og rekke er med stående bord.
Har normal elde og slitasje iht. alder.

Kun deler av underliggende bjelkelaget og fundamentene er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.

Terrasse i 1 etasje har et takoverbygg med plastbelagte stålplater.

På terrassen i underetasje er det etablert en hagestue tekket med plastbelagte stålplater og stående kledning.
Vinduer av eldre dato og dører er plassbygget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Takkonstruksjonen er noe underdimensjonert på takoverbygg og hagestue.
Hagestue fremstår generelt som lite fagmessig utført.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Takkonstruksjonene har redusert bæreevne og må holdes fri for snø, vær obs på eventuelt takras fra hovedbygg.
Lite fagmessig utførelse medfører hovedsakelig estetisk betydning.

Tilstandsrapport



Hagestue og takoverbygg

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflatene har generell normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte fliser har bom i vindfang 1. etasje.

Årsak:
Liten limdekning under fliser.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Fliser med bom kan løsne over tid, og har økt risiko for skader ved punktbelastning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bjelkelag 1 etasje er etterisoler i 2023 fra undersiden og vindtett plater er montert.

Det er kontrollert for skjevheter i to rom i 1 etasje og 2 etasje ved hjelp av laser.
Totalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.
Lokalt avvik er målt innenfor 2 meter i hvert rom.
Målingen er utført punktvis.

Rommene som er kontrollert i 1etasje er kjøkken og gang.
I kjøkken er det målt totalt avvik på 10mm og lokalt avvik på 8mm innenfor 2 meter.
I gang er det målt totalt avvik på 16mm og lokalt avvik på 9mm innenfor 2 meter.

Rommene som er kontrollert i 2 etasje er mellomgang og gang.
I mellomgang er det målt totalt avvik på 6mm og lokalt avvik på 5mm innenfor 2 meter.
I gang er det målt totalt avvik på 28mm og lokalt avvik på 19mm innenfor 2 meter.

Eldre spor etter borebille i enkelte gulvbjelker i 1 etasje, er synlig i himling i kjeller.
Kun deler av bjelkelag er inspisert grunnet manglende tilgang, er kledd inne.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er registrert noe skjevheter i gulvene.
Spor etter borebille i flere gulvbjelker i 1etasje
Mellom vindtettplate montert i himling i kjeller og grunnmur et det mangelfullt tettet enkelte steder, dette gir tilkomst for skadedyr.

Årsak:
Alder, utførelse og spor etter borebille.
Skjevhetene skyldes sannsynligvis naturlige setninger i tømmervegger og bjelkelag som følge av bygningens alder og datidens byggeskikk.
Det er ingen indikasjoner på akutte skader/svikt i bæreevnen.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Høydeavvik i gulv kan medføre redusert brukskomfort og kan være til hinder for normal møblering.
Spor etter borebille innebærer en risiko for redusert styrke i berørte bygningsdeler dersom angrepet har vært eller er aktivt over tid.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.
Mangelfull tetting inn i mot grunn mur medfører økt risiko for skadedyr.



Mangelfull tetting mot grunnmur.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Pipe er i følge eier renovert i sendere tid med nytt innerrør.
Innerrør er synlig i kjeller ved bakerovn.

Ingen dokumentasjon fremvist.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da grunnmur er synlig.

Grunnmur er slammet og malt innvendig, fjell er synlig enkelte steder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjeller fuktig det er synlig vanninnsig fra nord-øst.

Årsak:
Utvendig drenering.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Vedvarende fuktbelastning i grunnmur og gulvkonstruksjoner gir økt risiko for fuktskader og forringet inneklima.
Utvendig drenering må utbedres for å oppnå tørr kjeller.

Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller med tilgang i fra kjeller og tilgang via luke mot sør.
Gulvet er med fyllmasser og det er ca. 50cm innvendig takhøyde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Årsak:
Mangelfull utlufting.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende ventilasjon innebærer økt risiko for fuktansamling, råte, sopp og skadeutvikling i bjelkelaget over tid.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp er av type malt tretrapp, noe bratt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører, har normal slitasje iht. alder.

Det anbefales jevnlig kontroll av hengsler og låsemekanismer, samt smøring ved behov for å sikre god funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere dører trenger justering.

Årsak:
Gradvis slitasje på hengsler eller karm.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Forholdet kan over tid medføre økt slitasje og påfølgende skader dersom tiltak ikke gjennomføres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i fra 1997



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med panel, og det er fliser i dusjen og på deler av veggen ved badekaret.
Taket er kledd med panel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kun lokalt fall til sluk i dusjen.
Resterende gulv er relativt flatt, oppkant ved dusjen gjør at vann i rommet ikke ledes til sluk.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Ved eventuelt lekkasje i rommet vil ikke vann ledes til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er i plast, membran kan ikke bekreftes i sluk.
Det må forventes at membran er montert i alle våtsoner.

Ingen dokumentasjon på utførelse er fremvist.

Sluk/avløp i nedsenket badekar er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Fukt målt i gulv og bunnen av vegger ved dusjen.
Hvis membran er tett og forskriftsmessig montert, skal fukt kun stå mellom fliser og membran uten konsekvenser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer en halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran.
Dokumentasjon på utført membranarbeid er ikke fremlagt.
Det foreligger derfor ingen verifiserbar informasjon om hvordan membranen er utført.

Årsak:
Alder og manglende dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Tettesjiktet vurderes å ha redusert forventet restlevetid, og det er en viss risiko for at funksjonen gradvis svekkes med tiden.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, tetthet og forventet levetid, og risikoen for skjulte feil og redusert funksjon kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med servant, toalett, dusj med forheng og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Servant er med fliser, har noen avskalling på fliser og servant.

Årsak:
Alder.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Estetisk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:
Manglende etablering av luftespalte.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende tilluft reduserer ventilasjonseffekten i våtrommet, og dette kan føre til økt fuktbelastning, forlenget tørketid og høyere risiko for fuktrelaterte skader over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vaskerommet, ingen fukt målt.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging: Panel, reisverk, plast, gips.

Tilstandsrapport



Hulltaking

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i fra 1997

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene og tak er med panel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvet er relativt flatt med noe motfall til sluk og har noe misfarginger i overflaten.

Årsak:
Utførelse og varmekabel.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Ikke tilstrekkelig fall til sluk medfører redusert avrenning i deler av gulvet, hvilket kan gi lokal vannansamling under bruk og økt tørketid for overflatevann.
Misfarging er kun estetisk.



Misfarging

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast.
Belegget utgjør tettesjiktet og går ned i sluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Årsak:
Alder.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Tettesjiktet vurderes å ha redusert forventet restlevetid, og det er en viss risiko for at funksjonen gradvis svekkes med tiden.
Dette kan medføre økt sårbarhet for fuktpåkjenninger i konstruksjonen, selv om det per i dag ikke foreligger indikasjoner på skader eller funksjonssvikt.



Sluk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Mekanisk avtrekk er ikke etablert.
Dette er et krav i henhold til NS 3600.

Det er ikke luftespalte under dør.

Årsak:
Manglende montering av mekanisk avtrekk og ingen luftespalte.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende mekanisk avtrekk og luftespalte kan føre til redusert luftutskifting og over tid bidra til økt fuktbelastning, med påfølgende risiko for kondens og fuktrelaterte skader.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført, ingen fukt målt, er utført i rommet i forbindelse med hulltaking for bad.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging: Panel, reisverk, plast, gips.



Hulltaking

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Veggene og himling på kjøkken er med malte plater.
Gulvet er belagt med laminat.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplaten er i laminat.
Kjøkken er i fra 2009, ble kjøpt brukt og montert i bolig i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Benkeplaten har noen skader og mangler kantlist enkelte steder og skjøtene er ujevne.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Hovedsakelig estetisk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er med kobber.
Stoppekran er montert i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det drypper i fra stoppekran ved befaring.

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lekkasje må utbedres.

Konsekvensen:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på rør.
Dette innebærer begrenset gjenværende teknisk levetid og en gradvis økende risiko for lekkasjer som følge av alder.

Drypping i fra stoppekran medfører økt fuktpåkjenning i kjeller.

Kostnadsestimat gjelder utskifting/utbedring av stoppekran.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er i støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Årsak:
Alder.

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på rør.
Dette innebærer begrenset gjenværende teknisk levetid og en gradvis økende risiko for lekkasjer og tilstopping som følge av alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og i vegger i enkelte rom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe er montert i stue, 2011 modell.

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig service for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet i henhold til leverandørens anbefalinger.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVS bereder à 2014 modell, ca. 200 liter, montert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Årsak:
Avviket skyldes at berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

Avviket skyldes at varmtvannstanken er installert uten etablert lekkasjesikring, slik som avrenning til sluk eller annen dokumentert løsning for trygg bortledning av lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.
Det kan også føre til redusert driftssikkerhet og behov for utbedring før videre bruk.

Manglende avløp kan medføre fuktskader på omkringliggende bygningsdeler ved en eventuell utblåsning eller drypp fra sikkerhetsventilen.
Det innebærer økt risiko for både følgeskader og skjult fuktutvikling dersom lekkasjevann ikke ledes kontrollert bort.

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

Sikringsskap montert i kott ved trapp.
Hovedsikring 50 ampere, 10 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Kontroll av el-tilsynet utført 21.04.2026 ingen avvik.
Dokumentasjon fremvist.

Tilstandsrapport



El-skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen synlig grunnmursplate utvendig.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Årsak:
Forhold utvendig i kjeller tilsier at utvendig fuktsikring og drenering ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Dreneringens funksjon svekkes over tid som følge av aldring og tilstopping. Når dreneringen har passert mer enn halve forventet levetid, øker risikoen for redusert bortledning av overflate- og grunnvann. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, med fare for fuktinntrengning og følgeskader.
Drenering må utbedres for og oppnå tørr kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur på boligen er oppført i natursteinsmur, står delvis på fjell.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er på enkelte områder registrert riss/sprekker i fuger utvendig.

Årsak:
Forholdene vurderes å skyldes naturlige bevegelser i grunnen over tid og normal aldringsprosess.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Riss/sprekker i puss kan redusere overflatens beskyttende funksjon og gi økt risiko for fuktinntrengning i puss og underliggende konstruksjon over tid. Dette kan føre til økt behov for vedlikehold og eventuelle lokale utbedringer for å opprettholde ønsket levetid og funksjon.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er relativt flatt rund boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmur iht. NS3600.

Årsak:
Terrengforhold

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjon under terreng.
Dette medfører risiko for vannansamling, fuktskader og redusert levetid for konstruksjonen dersom avrenning ikke utbedres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpssystemet er fra byggeåret og er tilkoblet offentlig nett.
Avløp er i støpejern og vannrør i galvanisert stål.

Vurdering av avvik:
• Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsproblemer.
Eventuelle skader kan medføre kostbare reparasjoner og fare for fuktskader i grunnen.

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 er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Årsak:
Håndløper og rekke er ikke montert på innvendig trapp.
Utvendig trapp på terrasse har ikke rekke.
Radonsperre var ikke et krav på byggetidspunktet, og det er ikke utført radonmåling.
Vinduer i 2 etasje er ikke godkjent som rømningsvindu grunnet fast midtsprosse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende håndløper og rekkverk medfører reduserer sikkerheten i trapper, øker risikoen for fall og innebærer at dagens forskriftskrav til trappens utforming ikke er oppfylt.

Ingen radonmåling utført innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til radonsikring.
Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

Ikke godkjent rømningsvindu medfører redusert personsikkerhet ved brann.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår **Kommentar**
1989

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

Vedlikehold
Bygningen har noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Grunnmur:
Grunnmuren er oppført i sementblokker.
Gulvet er i støpt betong, har noen riss/sprekker og avskallinger.

Yttervegger:
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Ytterveggene er i tre med stående kledning, råte i bunen av flere kledningsbord side syd.

Takkonstruksjon:
Konstruksjonen består av plassbygde takstoler, noen makkhull i enkelte sperrer.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein, har mose på deler av nord siden.
Undertaket består av bord og papp.

Port, vinduer og dører:
Leddport i stål montert og boddør i tre.
Vinduer i tre med enkeltglass, enkelte glass er knekt.

Bygningen trenger noe vedlikehold.

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

Postveien 17 , 4824 BJORBEKK
Gnr 437 - Bnr 198
4203 ARENDAL

Erik Sørensen AS
Lindtveit 35
4821 RYKENE

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

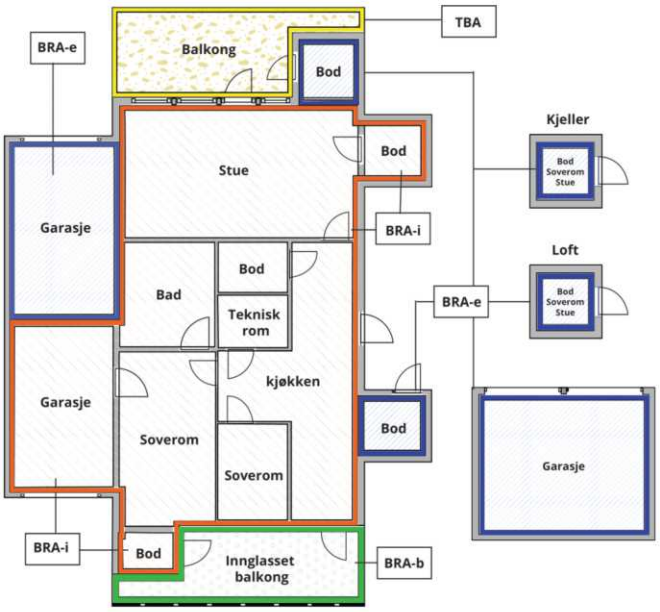
Hva er måleverdig areal?

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

	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)**
Kjeller		12		12	26	21	33
1. etasje	73			73	10		73
2. etasje	35			35			35
SUM	**108**	**12**			**36**	**21**	**141**
SUM BRA	**120**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Kjeller, hagestue	
1. etasje	Stue, kjøkken, bad, vaskerom, gang, vindfang		
2. etasje	4 soverom, gang, mellomgang		

Kommentar

Deler av 2 etasje har ikke målbart areal iht. NS3940, grunnet liten takhøyde og synlige takbjelker.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Enkelte mindre avvik kan forekommer.

Rom for varig opphold i 2. etasje oppfyller ikke gjeldende krav til rom for varig opphold på grunn av liten innvendig takhøyde.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		37		37	
2. etasje		14		14	
SUM		**51**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	
2. etasje		Loft	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Asle Risholt	Takstingeniør
	Cathrine Salomonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	437	198		0	1107.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Postveien 17

Hjemmelshaver
Salomonsen Cathrine

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	18.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Ved befaringen var samtlige rom møblert eller inneholdt diverse utstyr. Opplysninger om tomteforhold er innhentet fra PropCloud. Det er ikke innhentet informasjon om eventuelle offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert. Taktekking og yttervegger er inspisert fra bakkenivå. Årstall for bygningsdeler er oppgitt av eier eller tilstedeværende. Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og det er ikke gjort vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er omtalt i rapporten. Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse. Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde. Kostnadssummen for TG3-punkter er kun et estimat. Ytterveggen med inngangsdøren i 1. etasje er i denne rapporten definert som nordvendt.

Eventuelle faktafeil må varsles innen 7 dager etter mottak av rapporten for retting.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Arendal	Oppdragsnr.	307260088
Addresse	Postveien 17		
Postnr.	4824	Sted	BJORBEKK
Selgers navn	Cathrine Salomonsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

sommer 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

siste 3 årene

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende forsikring

Polise/avtalenr.:

1212223

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble utført reperasjon på hovedkran nede i kjelleren etter den begynte å lekke når jeg skrudde av vannet ifbm bytte av kjøkken. Egeland rør fikset feilen.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vi byttet kjøkken selv, vi monterte ny vask selv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeland rør, Jimmy Eikeland

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det så ut til å ha vært en gammel lekkasje rundt pipe når jeg kjøpte huset. Derav pipebeslag. Jeg ordnet pipebeslag når jeg kjøpte huset for 3 år siden.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rosa Blikk. Nytt pipebeslag

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vi byttet taktekking over tilbygget(bad) i 2024, da dette var råttent

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Jeg har faktura fra Rosa BLikk.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjevt gulv i 2. etasje rundt pipe. Ellers et gammelt, men solid tømmerhus, som har noen ujevnheter her og der.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen vinduer bør byttes på sikt, da de har sprekker.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vi isolerte og byttet kledning på sør-øst vegg. Nytt kjøkkenvindu.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Pappan min

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ved mye nedbør kan det bli vått i kjellergulv

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

El tilsynet har vært her på tilsyn i 2026. Alle feil som ble avdekket er rettet opp i og godkjent av Andreassen & Aastveit A/S (El-proffen)

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vi byttet kjøkken i 2023. Min far, pensjonert elektriker, utførte det elektriske.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Min far byttet stikkontakter og monterte nye lamper

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El-tilsynet AS Torgeir Olsen

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har snekret igjen 1 garasjeport og laget dør i stedet. Når vi skiftet kledning på sør-øst vegg så fjernet vi 2 små vinduer.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Råte i bunn av kledning på garasje og verandagjerdet.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var mus i kjeller når jeg flyttet inn i 2023. Når jeg byttet kjøkken, musetettet jeg alle sprekker og gjennomføringer. Det finnes fortsatt mus i kjeller, men de er ikke observert lengre opp. Rotter er observert i nærmiljøet, derfor rottefelle nede

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er sprekk i vindu, råte i kledningsbord

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vi tok vekk en gammel ødelagt port, og erstattet den med en ytterdør.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Meg selv og min kjæreste

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Krav om instalasjon av vannmåler

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ved mye nedbør, blir nedre del av plen våt.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.05.2026

Signert av *Cathrine Salomonsen*

Initialer selger:
C S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL
Gårdsnummer:	437
Bruksnummer:	198

Utskriftsdato/klokkeslett:	08.05.2026 kl. 10:14
Produsert av:	Lisbeth Gulbrandsen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	ADAMSHAVEN
Etableringsdato:	21.10.1980
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 437 / 198	1 107,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		200586	SALOMONSEN CATHRINE		Postveien 17 4824 BJORBEKK	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		200586	SALOMONSEN CATHRINE		Postveien 17 4824 BJORBEKK	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6476642	482315		1 107,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 437/198 Omnummerert fra: 0906 - 437/198			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 437/198 0920 - 37/198		
	Var 920 - 37/198/0/0				

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	21.10.1980			
Kart- og delingsforretning	P34/23	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0920 - 37/13	−1 107
		Mottaker	0920 - 37/198	1 107

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	02.05.2018			0906ano	17.07.2018
Oppmålingsforretning	18/5446	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 437/14	0	
		Berørt	0906 - 437/44	0	
		Berørt	0906 - 437/198	0	
		Berørt	0906 - 437/309	0	
		Berørt	0906 - 437/320	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
								Nei
Vegadresse	Postveien	48806	17		Grunnkrets	4204	Asdal-Vrengen	
					Stemmekrets:	9	Asdal	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn:	05070601	Øyestad	
			6476637	482322	Postnr.område:	4824	BJORBEKK	
					Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 8 815 607
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6476651 Øst: 482312
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer							
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	12.06.1989						
Bruksareal annet:	39	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	15.07.1989						
Bruksareal totalt:	39	Avløp:		Tatt i bruk:	15.12.1989						
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:							
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:							
Bruttoareal totalt:	0										

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	39	39	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
48806 Postveien 17		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	437/198

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HELDAL, TOR GUNNAR		ØVRE SANDSTØ 4824 BJORBEKK

Bygningsnr: 166 939 593
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6476637 Øst: 482322
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer							
Bruksareal bolig:	135	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:							
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:							
Bruksareal totalt:	135	Avløp:		Tatt i bruk:							
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:							
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:							
Bruttoareal totalt:	0										

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	60	0	60	0	0	0
H01	1	75	0	75	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
48806 Postveien 17	H0101	Bolig	135	0	Kjøkken	0	0	437/198

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0906-4003-128	BOLIGHUS, ADAMSHAVE, SANDSTØ, ASAL, BJORBEKK, ØYESTAD

Bygningsnr: 166 939 593
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6476643 Øst: 482323
Bygningsendringskode: Påbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	12	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	20.03.2002
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	20.04.2002
Bruksareal totalt:	12	Avløp:		Tatt i bruk:	09.06.2004
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

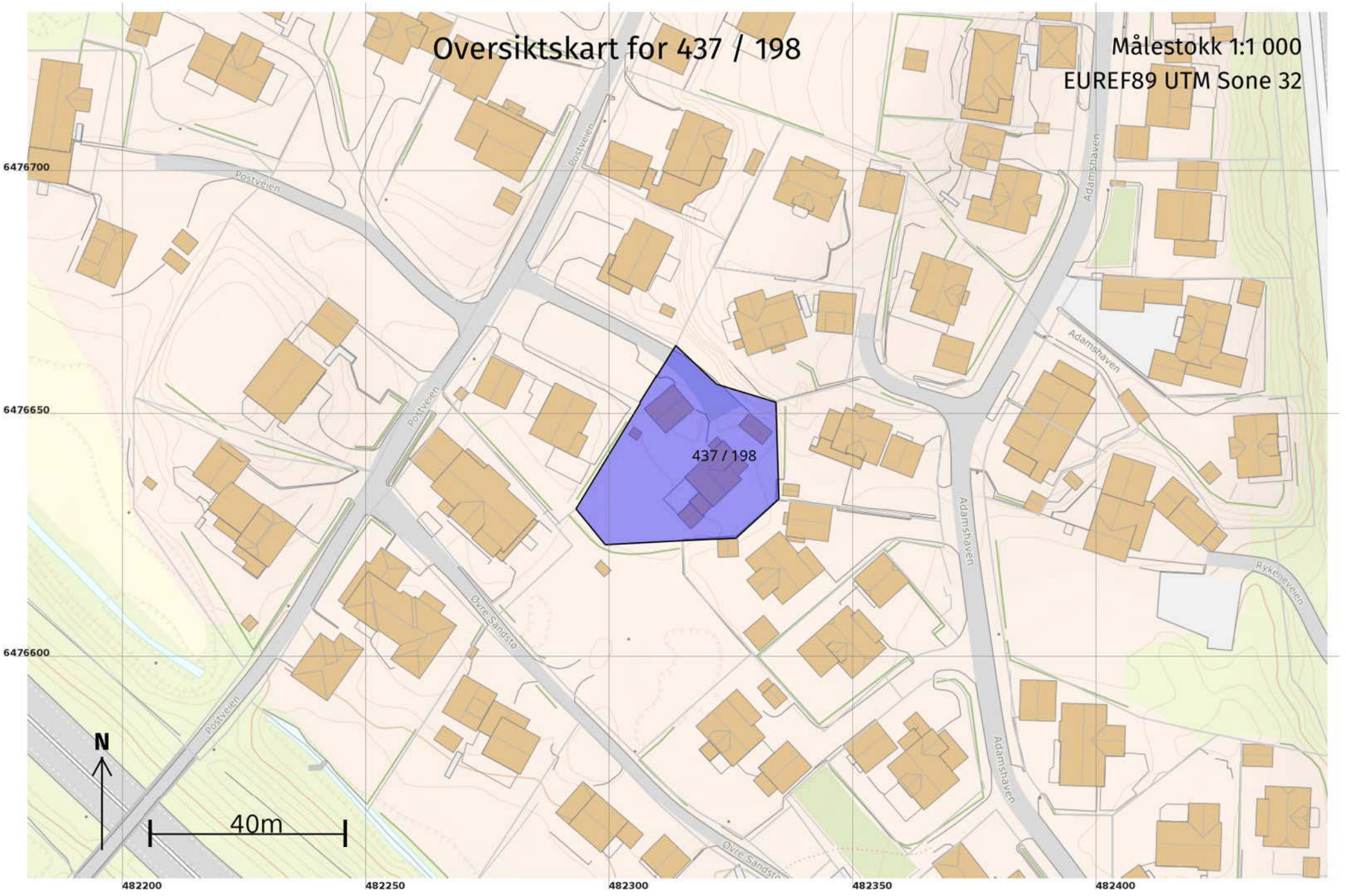
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	12	0	12	0	0	0

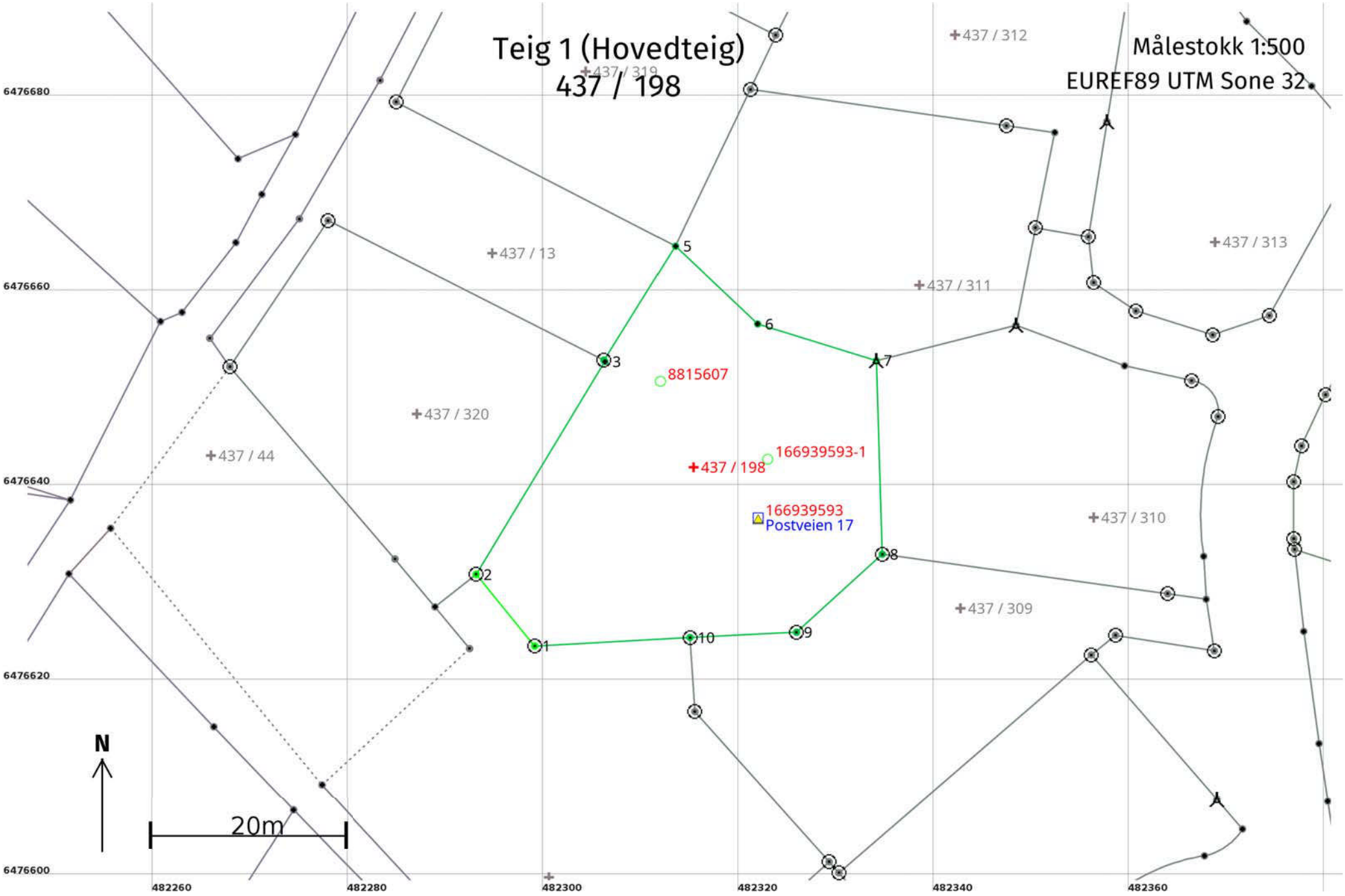
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
48806 Postveien 17		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	437/198

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		NESET ROGER		


Oversiktskart for 437 / 198
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
437 / 198
Postveien
Adamshaven
Øvre Sandsta
Rykenesveien
6476700
6476650
6476600
482200
482250
482300
482350
482400
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
437 / 198
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+437 / 312
+437 / 319
+437 / 13
+437 / 313
+437 / 311
+437 / 320
+437 / 44
+437 / 310
+437 / 309
8815607
166939593-1
166939593
Postveien 17
1
2
3
5
6
7
8
9
10
6476680
6476660
6476640
6476620
6476600
482260
482280
482300
482320
482340
482360
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 1 107,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6476642 **Øst:** 482315

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6476623,83	482299,17	Jord 9,49	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6476631,18	482293,17	Jord 25,51	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6476653,02	482306,35	0,18	Umerket	10 Terrengmålt	14	
4	6476653,17	482306,25	Fjell 13,78	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
5	6476664,86	482313,55	Jord 11,59	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	14	
6	6476656,88	482321,96	12,72	Umerket	10 Terrengmålt	14	
7	6476653,11	482334,11	Fjell 19,87	Bolt	10 Terrengmålt	14	
8	6476633,25	482334,72	Jord 11,88	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
9	6476625,24	482325,94	Jord 10,92	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
10	6476624,70	482315,03	Jord 15,88	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	437		Bnr.:	198	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:		Postveien 17, 4824 Bjorbekk					Dato:	08.05.2026, lgu	
Beregnet areal:		1 107,8 m2							
Bygningstype:		Enebolig /påbygg/ garasje							
Tatt i bruk:		Ikke oppgitt/ 09.06.2004/ 15.12.2989							
	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
	Ja		Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

x	Situasjonskart
x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
x	Vegstatus-kart
x	Kommunale eiendomsgebyrer
x	Bygningstegninger
x	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	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	

Det er gitt pålegg om vannmåler. Pålegget er ikke utført, og ny eier vil få pålegg om vannmåler.

Kommunale eiendomsgebyr

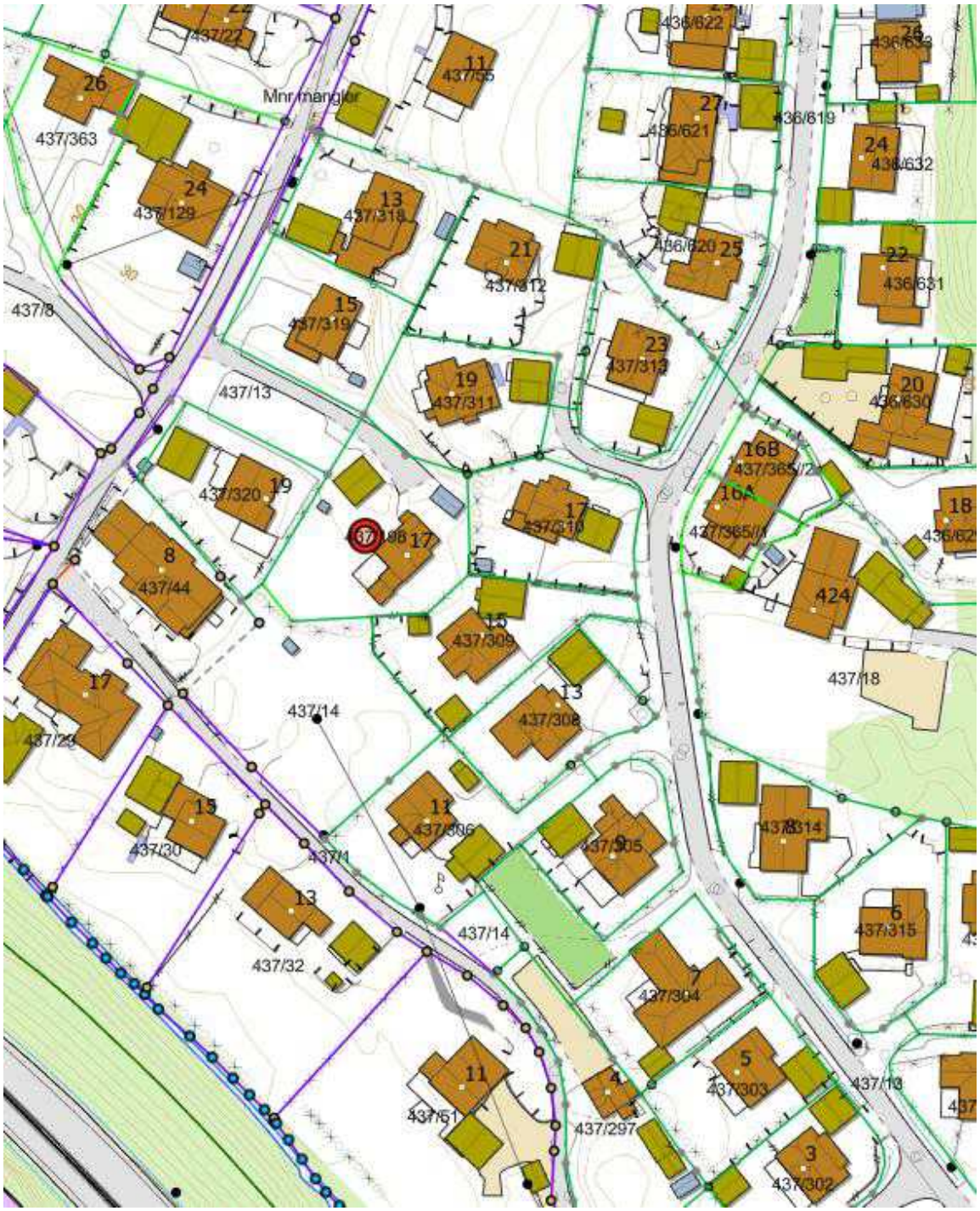
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr 19 221,25
Herav eiendomsskatt pr år	kr 5 448,00

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

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

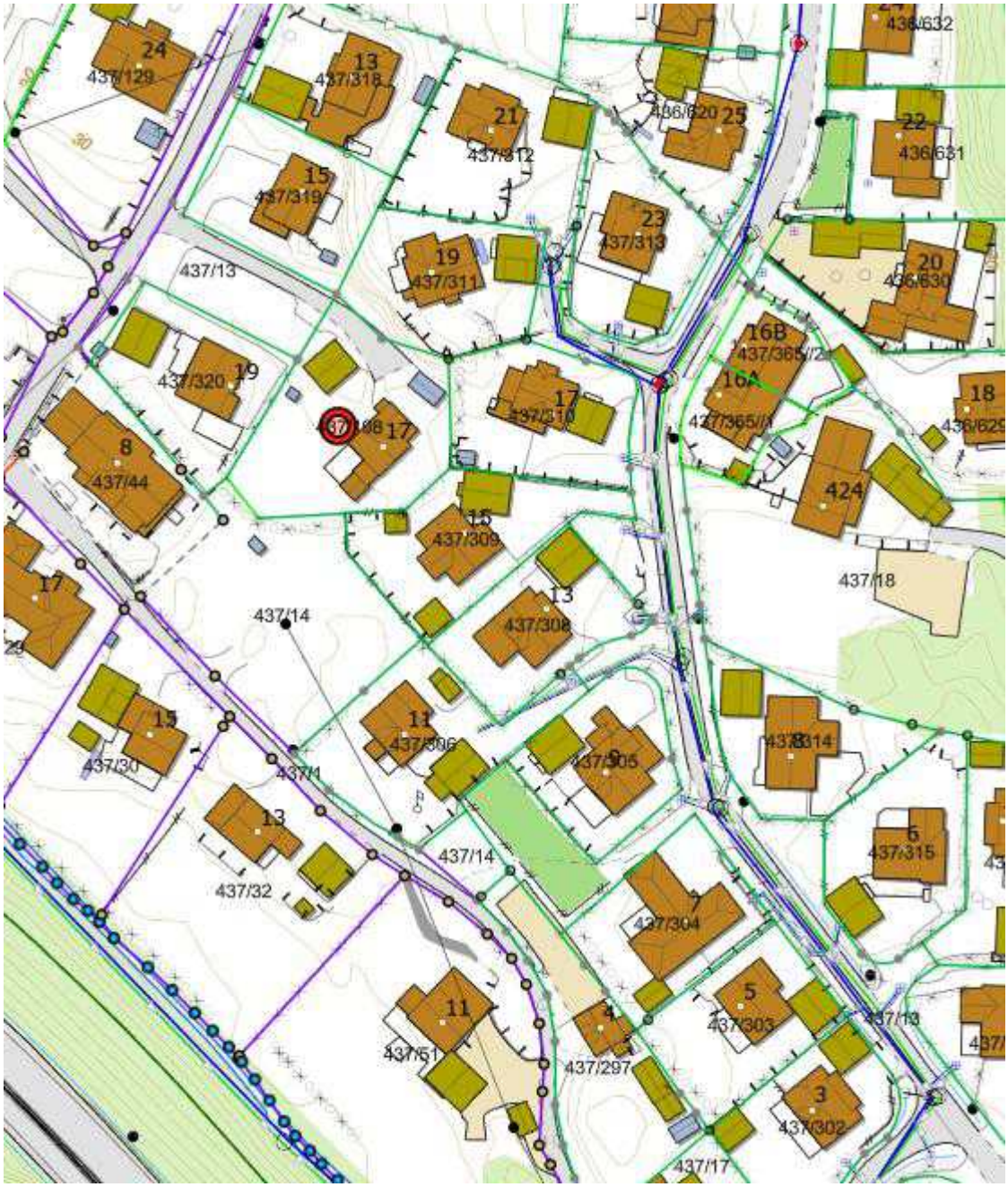
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

Utsnitt av **GRUNNKART**	Tegnforklaring Nøyaktig Middels nøyaktig Mindre nøyaktig Mindre - lite nøyaktig Unøyaktig	N



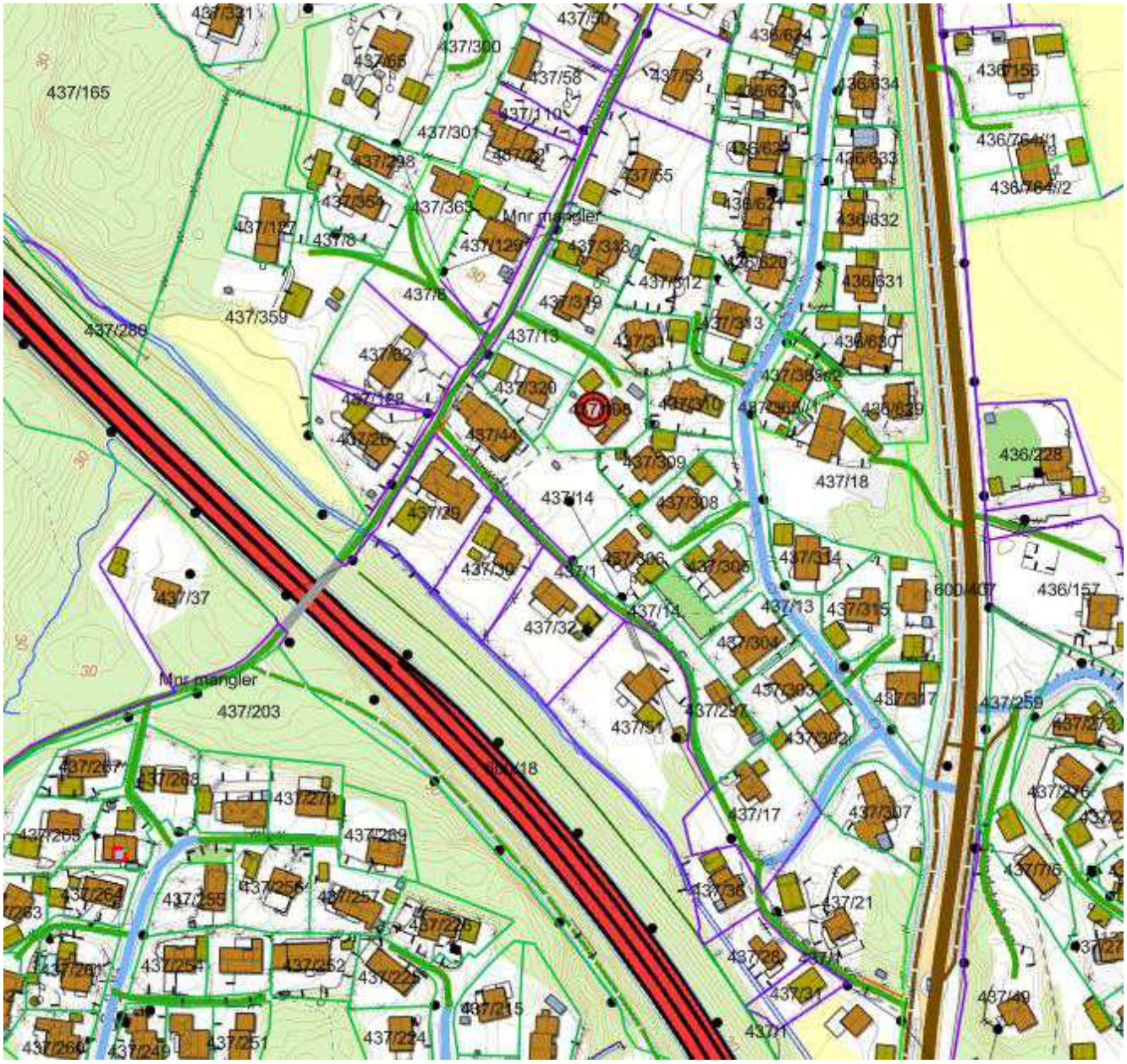
Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **LEDNINGSKART**	Tegnforklaring: Vannledning Avløp fellesledning Avløp spillvannsledning Overvannsledning Kum Planlagte vann- og avløps-anlegg	N



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **VEGSTATUS-KART**	Tegnforklaring Privat veg Privat gang- og sykkelsti/gågate Kommunal veg Kommunal gang- og sykkelsti/gågate Riks/fylkesveg Fylkets gang- og sykkelsti/gågate Skogsbilveg E-18 Statlig gang- og sykkelsti/gågate	N



437/

Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	437	Bnr.:	198	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Postveien 17, 4824 Bjorbekk					Dato:	07.05.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1509r2b2/ 1509r2b2e1	Lunderød – Sandstø II, delfelt A22, A31-37, A39 *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	27.12.1995

Formål:
Boligbebyggelse *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:		NEI	**x**	JA

Merknader:
E18 Dørdal - Grimstad, kommunedelplan - Arendal kommune

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.
https://www.arendal.kommune.no/

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033	N

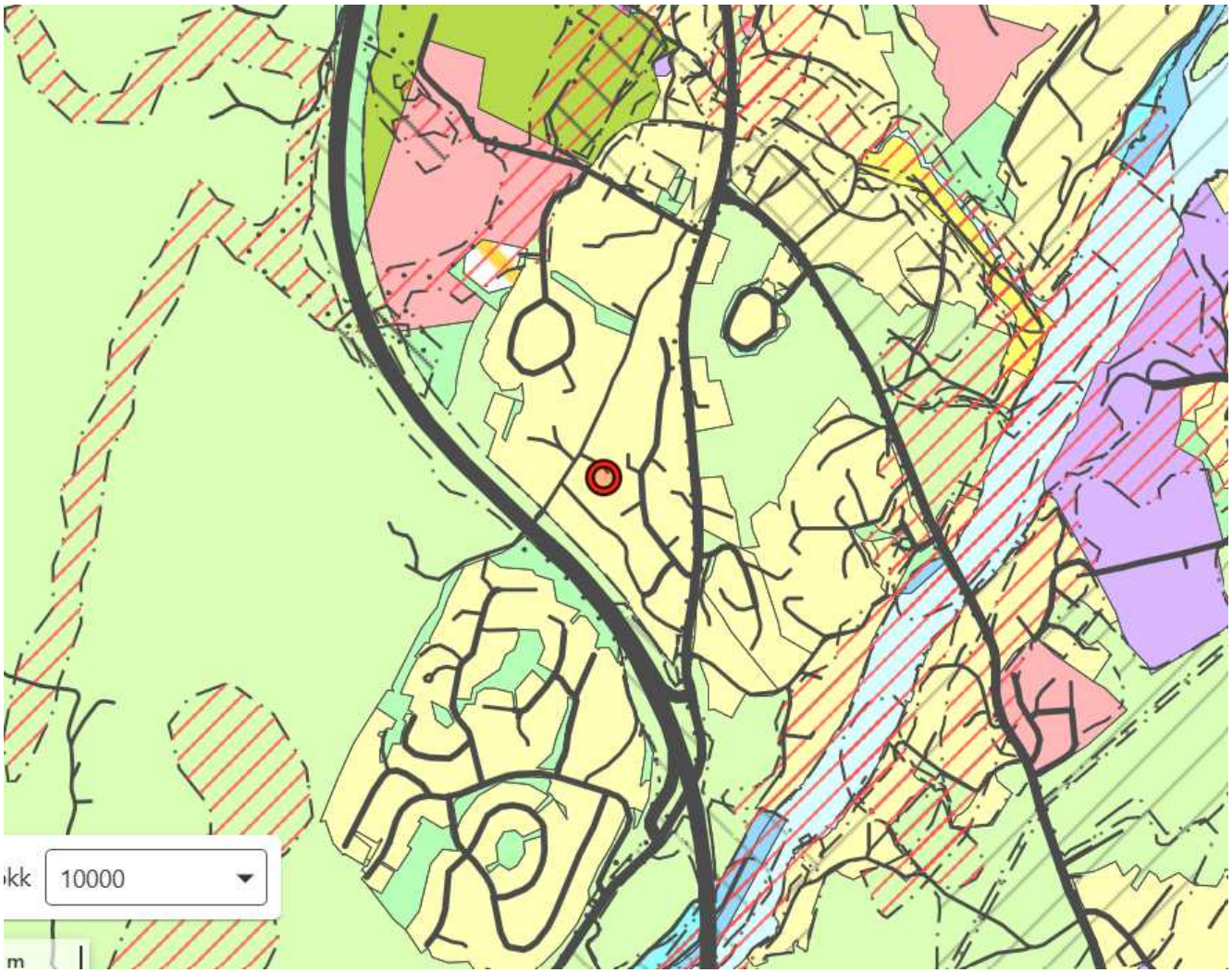


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

Utsnitt av **REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	N



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

RIKSANTIKVAREN

REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN

skjema versjon april 1991 (Bokmål)





OBJEKT	ØYESTAD Bolighus Adamshowe Sandstø Asdal Bjørbekk
EIER (navn, postadresse)	4883 Tor Gunnar Heldal Adamshowe Sandstø Asdal Bjørbekk
BRUKER (navn, postadresse)	//

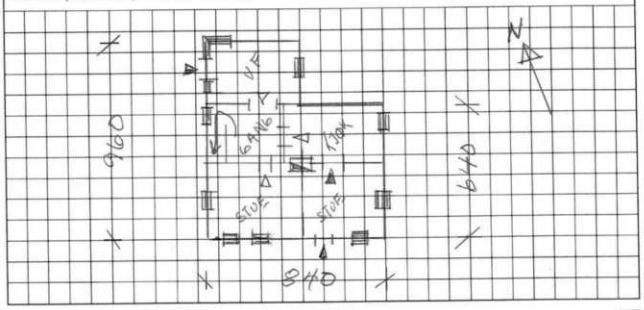
ARKIV/KARTREF.

1	OBJEKTNUMMER	V	Kommunenummer: 0906 · Registreringskrets nummer: 4003 · Hus løpenummer: 128
2	FOTONUMMER	V	Filmnr 025 · Bildenr. l. 33 34 h. 36 37
3	KARTBLADNR.	V	Karttype: 1 · Kartblad: Bø 010-5-2

LOKALISERING

5	KOMMUNE	V	Kommunenavn: ARENDAL
6	TOPOGR BETEGN.	V	Topografisk betegnelse navn / nr.: ØYESTAD 193
7	MATRIKKEL	V	G.nr. 437 · B.nr. 198 · Feste- · Underfeste-
			Merknad
9	EIENDOMMENS NAVN	X	Dialektform
10		V	Offisiell form: Adamshowe
11	VEI / GATEADR.	X	Vei / gatenavn · Nr. · Bokstav
48	LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	V	Bolighus · Merknad

Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



FUNKSJON OG MILJØ

12	OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)	V	Kode 1: 111 · 2 · 3 · 4 · Merknad
13	NÅV. FUNKSJON (FORMÅL)	V	Kode 1: 200 · 2: 211 · 3 · 4 · Merknad
14	OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	?	1. Embetsverk m.m. · 2. Næringsdriv.: 5 · 3. Tjenestemenn: 3 · Merknad: Arbeider og Bonde - Hasbjørn Hansensen ifl.g Øyestad Bygdebok bind 2.
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	V	1. Selvstendig frittst ○ s.bygd. ○ · 2. Del av anlegg (gruppe) frittst (X) s.bygd. ○ · Merknad
16	FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	V	1. Større tettsted (by) · 2. Mindre tettsted: 0 · 3. Gårdsbruk (innmark): 1 · 4. Seter · 5. Annet grisgrendt strøk · 6. Ubygget strøk · Merknad

X	50	REFERANSE	



09064003128

BYGGEMÅTE M.M.

17	KONST. AV UNDERBYGNINGEN	1. Grunnmur: 1	2. Pilarer, laftestein e.l.: Merknad: Senket, flyttet
18	UTNYTT. KJELLER / UNDERET.	1. Oppfylt:	2. Ganghøyde: 1; 3. Kryperom: ; 4. Åpen: ; Merknad:
19	KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG	1. Tre-: 5 3; 2. Mur-: ; 3. Støpt: ; 4. Metall-: ; 5. Blandings-: ; 6. Annet: ; Merknad: Bindingsverk i Tilbygg mot Nord	
20	FASADEKLEDNING	1. Ingen: ; 2. Jord, torv: ; 3. Tre: 6; 4. Stein: ; 5. Sement-: ; 6. Plater: ; 7. Papp, plast: ; 9. Annet: ; Merknad: Med knuttprofil	
21	TAKFORM	1. Saltak: 1; 2. Valm m.m.: ; 3. Pult, flatt: ; 4. Hvelv, kup.: ; 9. Annet: ; Merknad: Taket fortsetter over tilbygg.	
22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	1. Never, torv: ; 2. Tre: ; 3. Naturstein: ; 4. Teglstein: 1; 5. Sementstein: ; 6. Plater: ; 7. Papp, plast: ; 9. Annet: ; Merknad:	
23	ETASJETALL	1 et.: ; 1½et: X; 2 et.: ; 2½et.: ; 3 et.: ; 3½et.: ; 4 et.: ; 4½et.: ; 5 et.: ; Merknad:	
24 25	HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER	Lengde: 840 cm; Bredde: ~~900~~ 640 cm; Skorsteiner: 1 stk.; Merknad:	

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M.M.

28	TIDFESTING / BYGGEÅR	Tidskode 1: 1 8; Merknad: 1862 jvnf norges bebyggelse side 1000	
29	TILBYGGING / OMBYGGING	Tidskode 1: 1 9 5; 2: ; 3: ; Merknad: 1952 Tilbygg mot Nord; Merknad forts.:	
30	FLYTTING	Tidskode 1: ; 2: ; 3: ; Merknad:	
31	REVET / BRENT / FALT I RUIN	Tidskode: ; Merknad:	
32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	1.God stand: ; 2.Beg. forfall: ; 3.Langt kommet forfall: ; 4. Ruin: ; Merknad:	
33	VEDTAK OM VERN OG RETNINGS-GIVENDE PLANER	1. Regulert til bevaring pbl. § 25,6: ; 2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 20-4.4: ; Retningsgivende planer:	
34	EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET	1.Bevaring på stedet: 1; 2.Bevaring annet sted på samme eiendom: ; 3.Flytting / salg til annen eiendom: ; 4.Forfall / riving for godt:	
35	FREDNING / SIKRING	1. Ingen fredning / sikring: X; 2. Kml § 4: ; 3. Kml § 5: ; 4. Kml § 6: ; 5. Kml § 15: ; 6. Kml § 21: ; 7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale:	

DIVERSE OPPLYSNINGER

37	V	REGISTRERT / OPPMÅLT FØR? JA: ; NEI: X
38	V	ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER? JA: ; NEI: X
39	V	FORSIKRINGSSELSKAP: Norske Statsbaners forsikring.
40	X	INNSKRIFTER, DEKOR M.M.
41	?	BYGGHERRE: Asbjørn Hansen sjnr. Øystad Bygdebok Bind 2.
42	O	BYGGMESTER / ARKITEKT
43	X	ANDRE OPPLYSNINGER

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:
ØYESTAD (Sted) 25/8-1992 (Dato) Solfrid T. Granum (Underskrift)

REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT:
Arendal (Sted) 23/2-1994 (Dato) Nina Lamberg Christ (Underskrift)

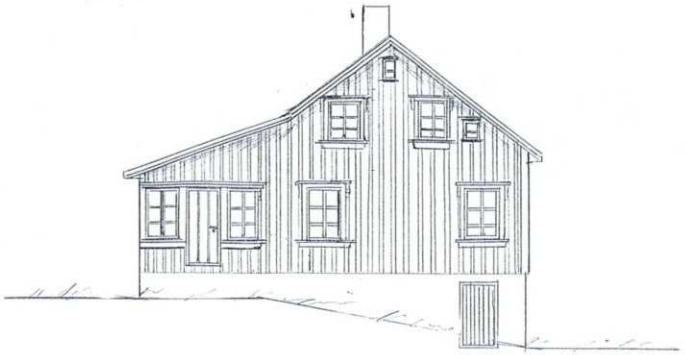
128

SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE:
V – rubrikken utfylt, opplysningen sikker
? – " " " usikker/mangler
O – " ikke " " mangler
X – " " " " rubrikken irrelevant

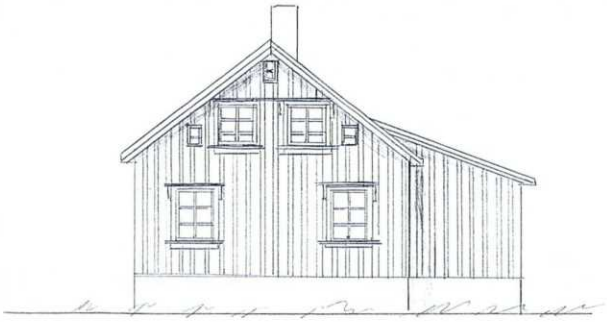
☐ – fylles ut med kodesiffer
○ – fylles ut med kryss

26 AUG. 1997
Jnr. 970 46565

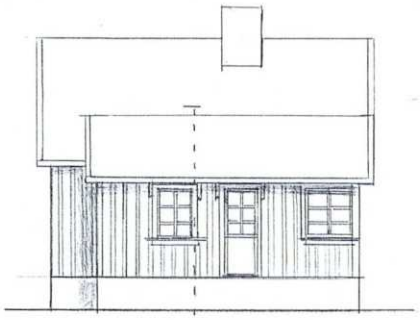
E 0 I M 9 / 23538753 Geomatikk
437/198 Tegnin 1997-08-26 166939





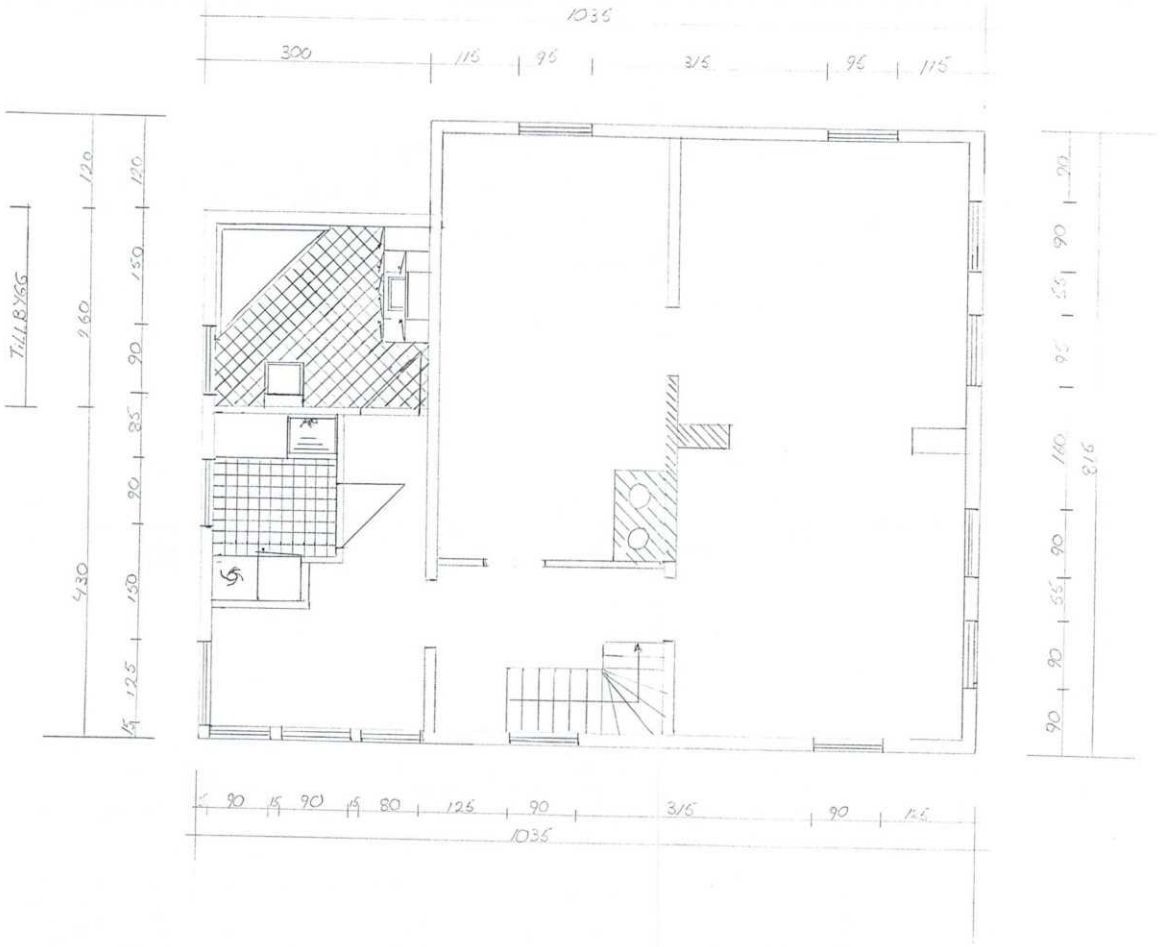


TILLBYGG



TILLBYGG

TANJA. ROGER NESET
TILLBYGG FASADER
M: 1:50
Tegn: H.F



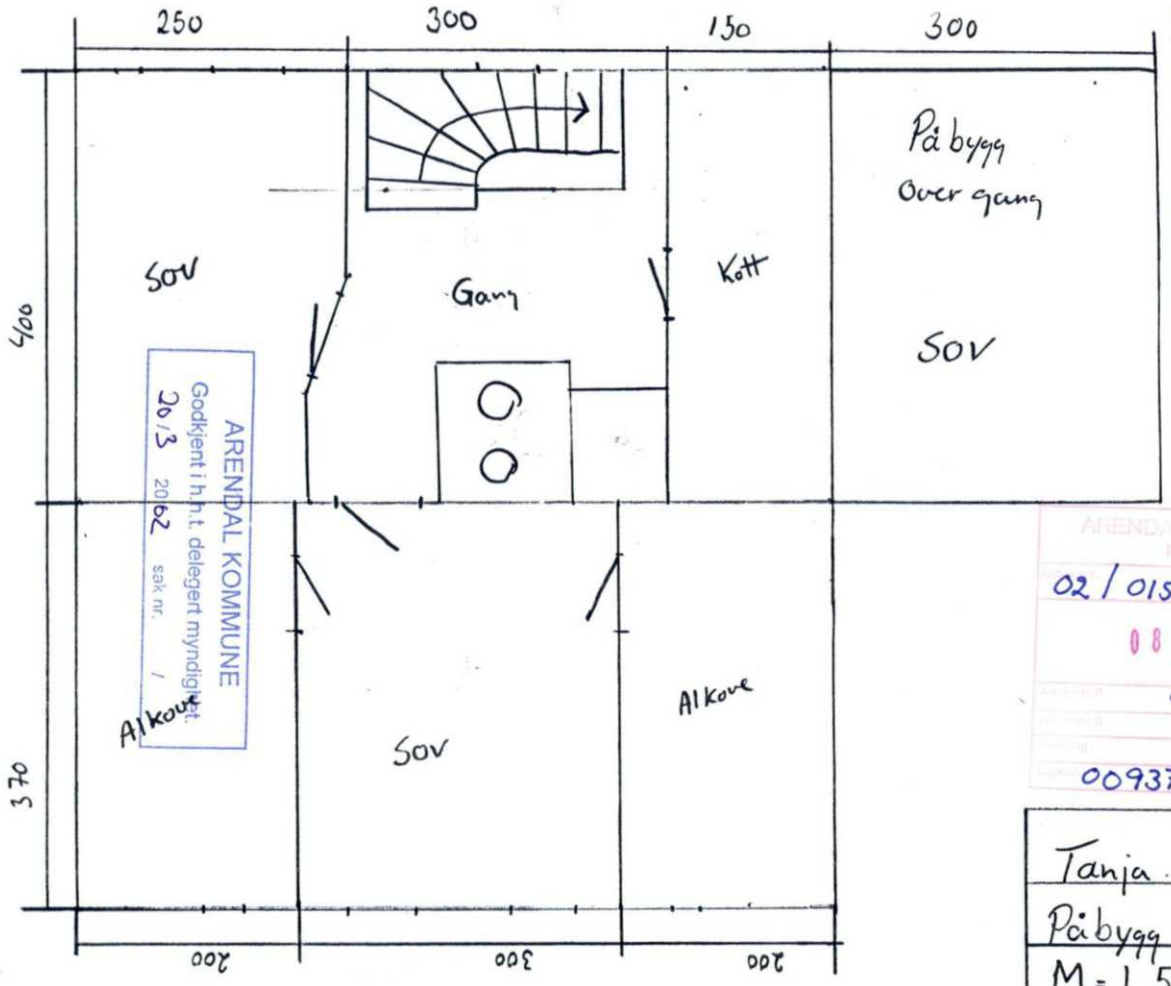
26 AUG. 1997
Inr. 9704658S

TANSA. ROGER NESET
TILLBYGG. PLAN 1 ETG
M = 1.50

26 AUG. 1997
Jnr. 97046565



TANJA. ROGER. NESET
TILBYGG. SNITT
M = 1:50
Tegn. HL



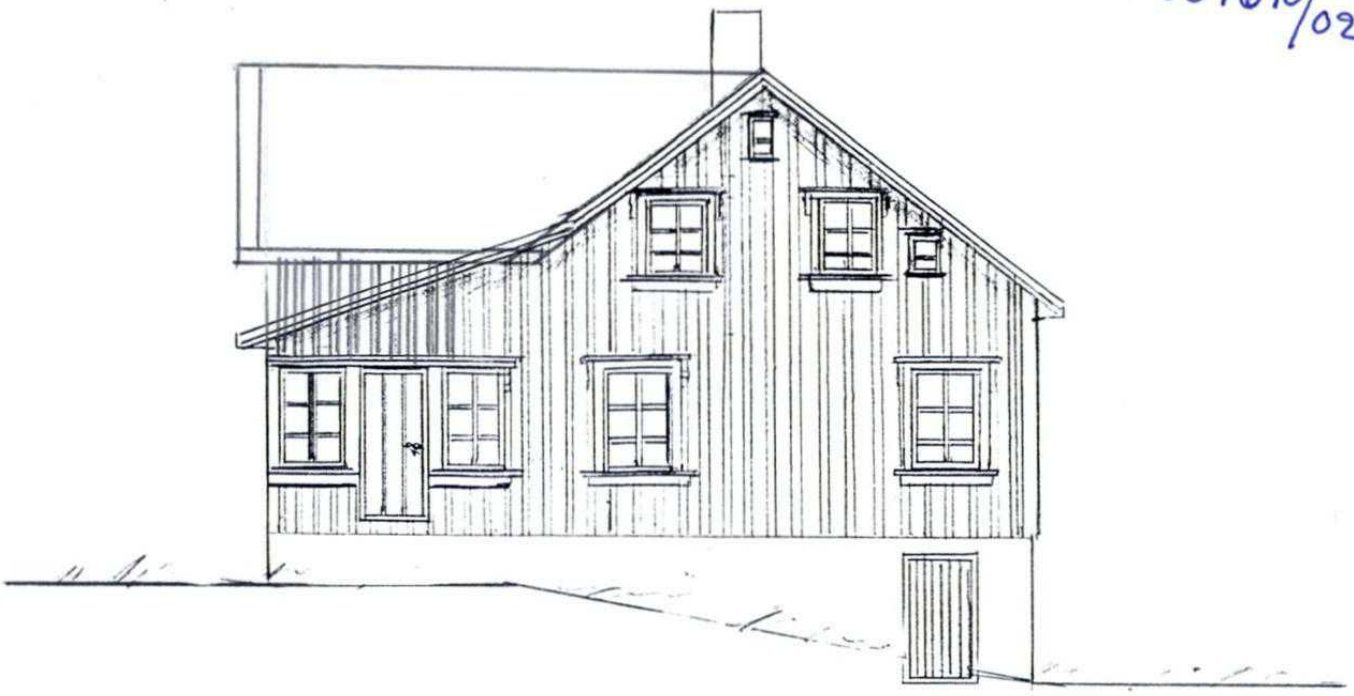
E 0 I M B / 23538755 Geomatikk
437/198 Tegnin 2002-02-26 1669395

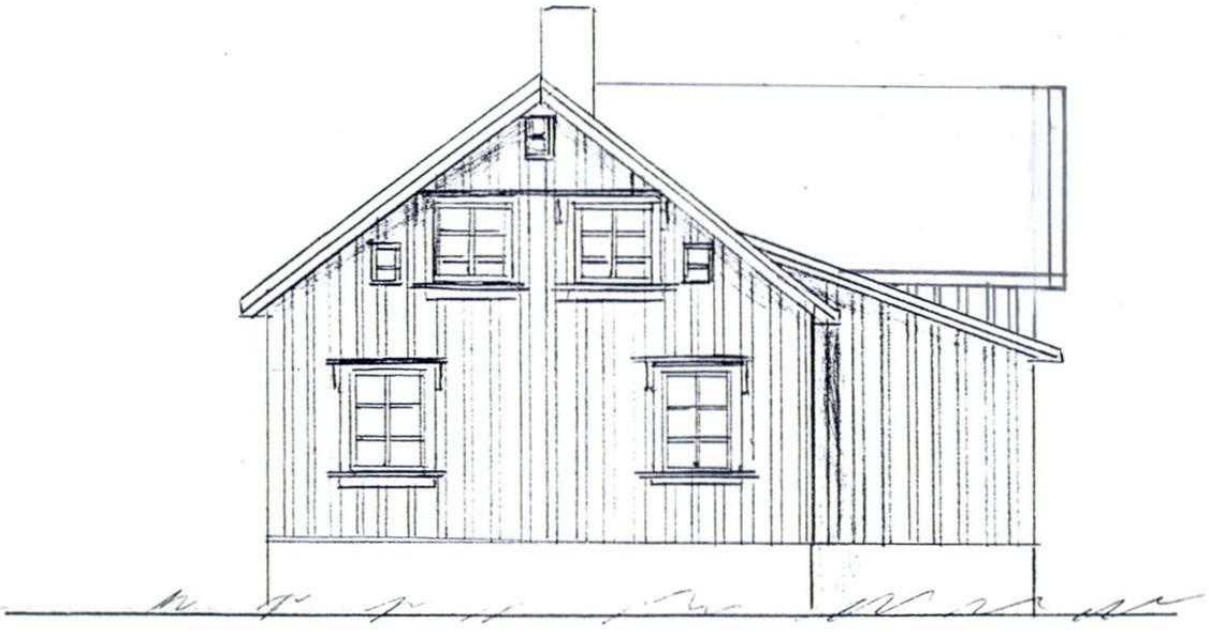
ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet
20/3 2002 sak nr. /

ARENDAL KOMMUNE
POBL
02 / 01516 ~~KJR~~ POD
08 MAR 2002
437/198
009376/02

Tanja Roger Ivezet
Påbygg Plan 2 etg
M = 1.50
Målt invendig

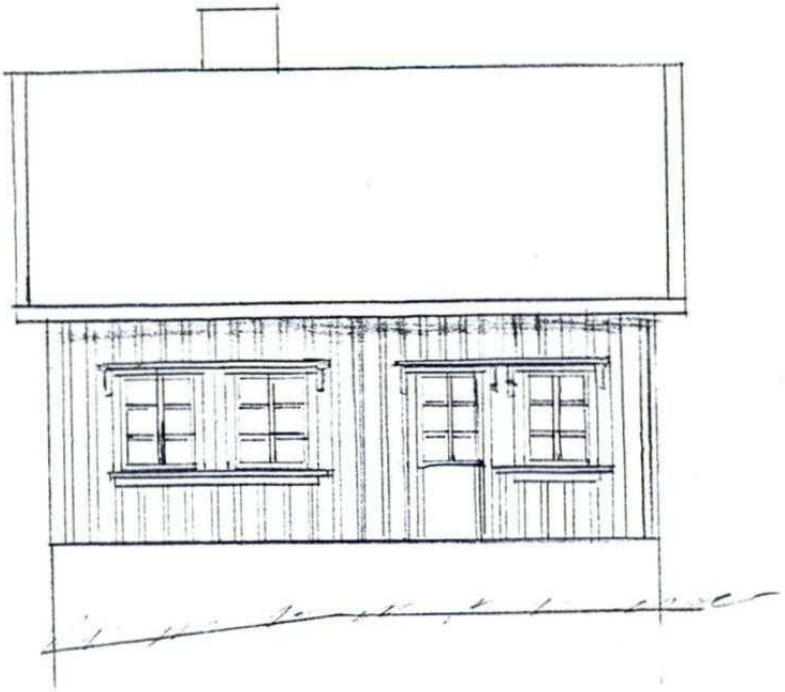
26 FEB. 2002
Jnr. 007690/02





TILBYGG

ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
2013 2002 sak nr. /





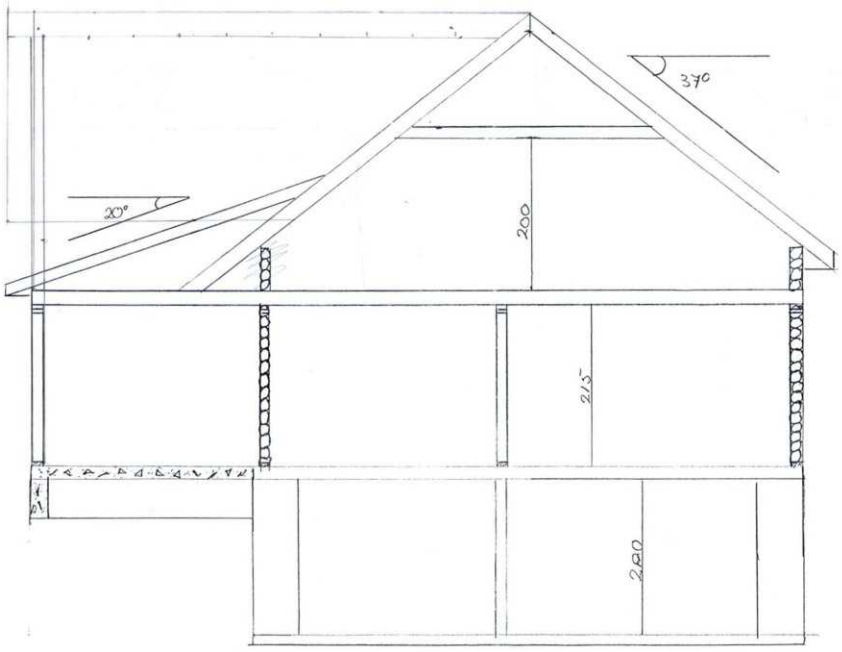
TILLBYGG

26 FEB. 2002
Inn. 007690/02

ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
2017 2002 sak nr. /

TANJA. ROGER NESET
TILLBYGG FASADER
M = 1:50
Tegn: H.F

26 FEB. 2002
Jnr. 007690/02

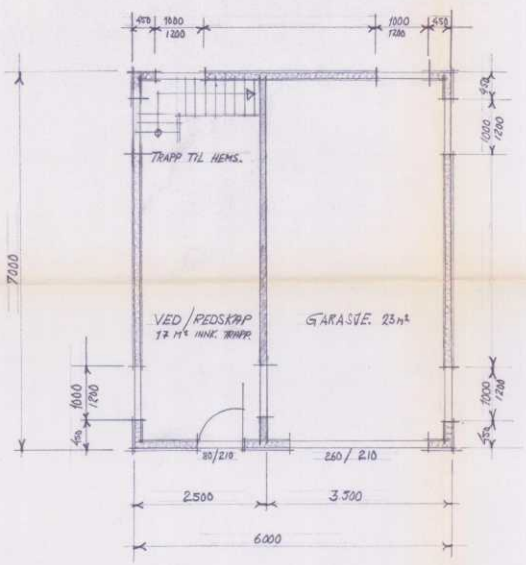


TILBYGG

ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
20/3 2002 sak nr. /

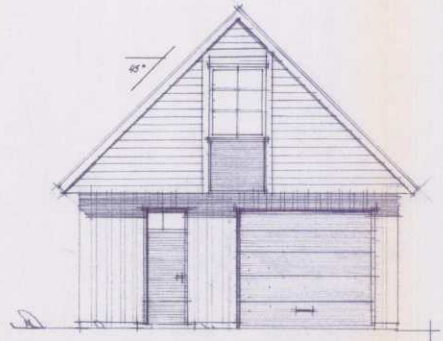
TANJA ROGER NESET
TILBYGG. SNITT
M = 1:50
Tegn. HY

E 0 I M 7 - 23538751
437/198 Tegnin 1989-05-29 88158601

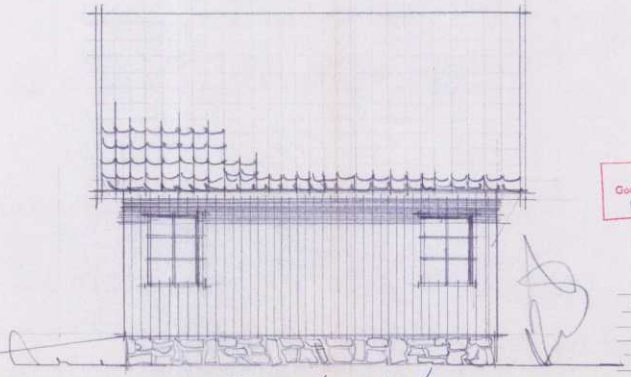




FASADE MOT SYD.



FASADE MOT VEST



FASADE MOT VEST - ØST.

ØYESTAD BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
12/6 1989 , sak nr. 146/89

TEGN. Tor Gunnar Heldal
GARASJE / UTHUS M: 1:50
Gnr. 37 - Bnr. 198

TEGN. H. E.
7.6.89

Ordre: **91030**

Eiendom: **4203-437/198/0**
Postveien 17
4824 Bjorbekk

K42030006 Ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse

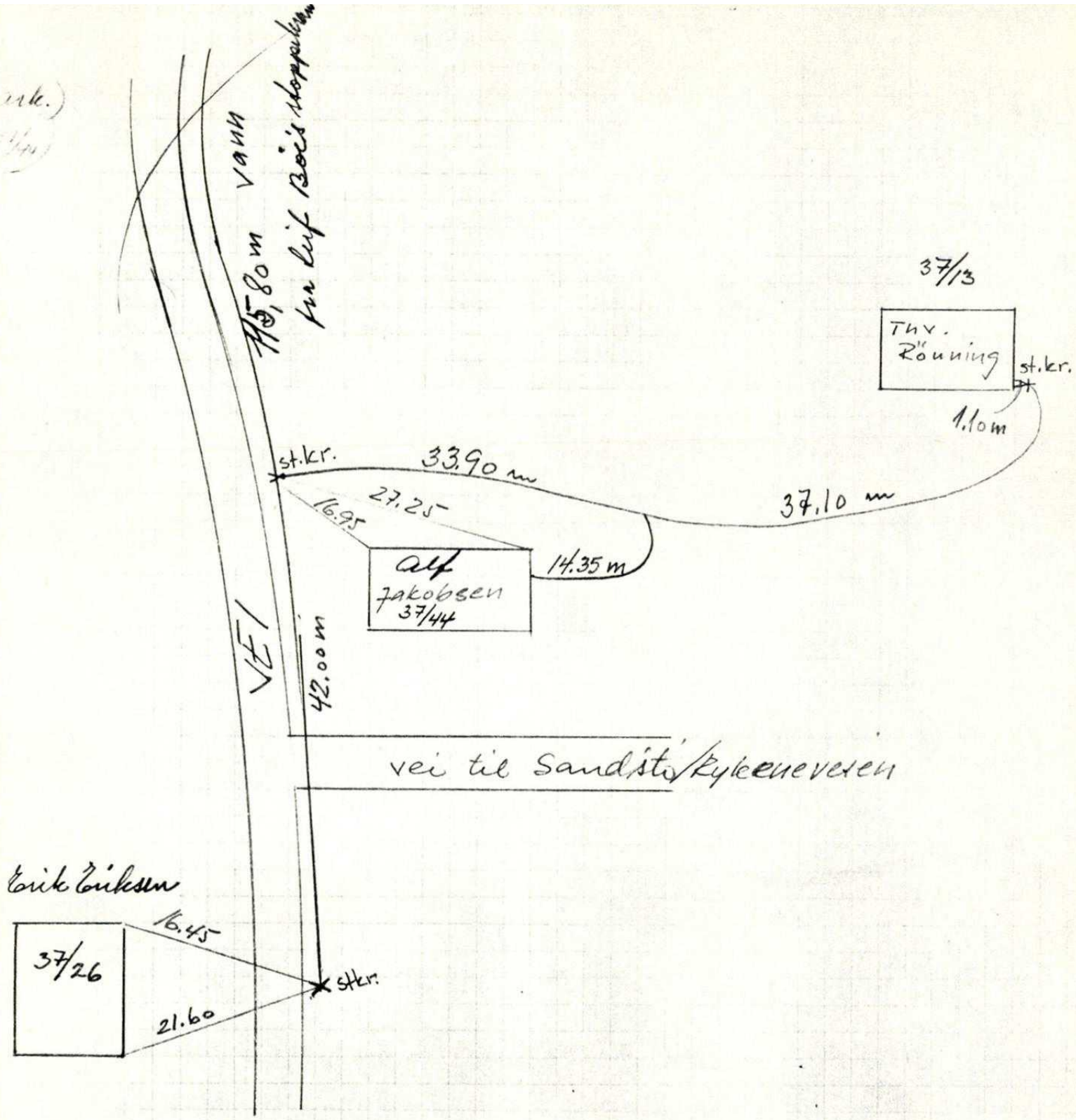
ARENDAL_KOMMUNE, 08.05.2026 11:32:

Levert til kunde
Ferdigmelding finnes ikke. Mvh L. Gulbrandsen

TILKNYTTING VANN OG KLOAKK

	Toril Nilsen	Dato	Sign.
1	Registrert	4/7	HET
2	Godkjent/klar for regning	4/7	HET
3	Tilknyttingsavg. betalt	4/7	HET
4	Tilkoblingstillatelse utstedt	4/7	HET
5	Ferdigbefaring	17/7 86	T.B.
6	Årsavgift beregnet	5.8.86	AR.
7	Vannmåler godkjent og avlest		
8	Klar for arkivering	5.8.86	AR.
9	Kopi til bygningskontrollen		
10	Arkivert		

oOS79 bravida
166939593 437/198 Fer


37/13
Thv. Rønning
st.kr.
1.10 m
st.kr.
33.90 m
37.10 m
27.25
16.95
14.35 m
Alf Jakobsen 37/44
42.00 m
VEI
vei til Sandstø/Rykkevesen
Erik Eriksen
37/26
16.45
21.60
stkr.

Arendal kommune

Saksprotokoll

E18 Arendal - Grimstad, endring av kommunedelplan. Innsnevring av båndleggingssone.

Arkivsak-dok.	20/12396
Saksbehandler	Håkon Håversen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kommuneplanutvalget	10.04.2025	25/20
2 Bystyret	24.04.2025	25/42

Kommuneplanutvalget har behandlet saken i møte 10.04.2025 sak 25/20

Kommuneplanutvalget anbefaler enstemmig at Arendal bystyre fatter slikt vedtak:
Bystyret vedtar forslag til endring av kommunedelplan for ny E18 mellom Arendal og Grimstad med redusert båndleggingssone slik det er vist i planforslag datert 20. februar 2025.

Bystyret har behandlet saken i møte 24.04.2025 sak 25/42

Møtebehandling

Votering
Kommuneplanutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Bystyret vedtak
Bystyret vedtar forslag til endring av kommunedelplan for ny E18 mellom Arendal og Grimstad med redusert båndleggingssone slik det er vist i planforslag datert 20. februar 2025.

Arendal kommune
Arealplaner

Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/12396-76
Saksbehandler Håkon Håversen

Utvalg	Møtedato
Kommuneplanutvalget	10.04.2025
Bystyret	24.04.2025

E18 Arendal - Grimstad, endring av kommunedelplan. Innsnevring av båndleggingssone.

Kommunedirektørens forslag til vedtak
Bystyret vedtar forslag til endring av kommunedelplan for ny E18 mellom Arendal og Grimstad med redusert båndleggingssone slik det er vist i planforslag datert 20. februar 2025.

Vedlegg
~ 20_12396-44 Statsforvalterens behandling av søknad om forlengelse av båndlegging
2410608_1_1
20241405_protokoll_IKP E18 DG
20241111_protokoll_IKP E18 DG
E18 Arendal-Grimstad Planbeskrivelse_Planbeskrivelse
E18 Arendal-Grimstad Planbeskrivelse_Planbestemmelser_Arendal
E18 Arendal-Grimstad Planbeskrivelse_Kartblad 4
E18 Arendal-Grimstad Planbeskrivelse_Kartblad 5
20250225_protokoll_IKP E18 DG

Sammendrag
Kommunedelplan for E18 Arendal – Grimstad ble vedtatt i de to kommunene 23. og 24. september 2019, og derigjennom fire års båndlegging av arealer langs traseen. I 2023 ble båndleggingen etter søknad fra kommunene til Statsforvalteren vedtatt forlenget til 23. september 2027.

Deretter ble det igangsatt et arbeide med å innsnevre båndleggingssonen arealmessig. Siden kommunedelplanvedtaket i 2019 har det blitt gjennomført verdioptimalisering (2021) og forprosjekt (2022) som har redusert usikkerheten i arealmessig behov for båndlegging. Det har derfor vært ønskelig å oppheve båndleggingen i områder der det ikke lenger er behov for den.

Planforslag med redusert båndleggingssone ble sendt på høring 11. november 2024, etter vedtak i styret for det interkommunale plansamarbeidet. Det kom inn 5 høringsinnspill, ingen av dem med vesentlige innvendinger mot planforslaget. Styret i det interkommunale plansamarbeidet vedtok 25. februar 2025 å innstille til bystyret i Arendal og kommunestyret i Grimstad å vedta forslaget til endring av kommunedelplanen:

«Styret for det interkommunale plansamarbeidet for E18 Grimstad – Bamble innstiller med dette i henhold til vedtektene for det interkommunale plansamarbeidet punkt 3.5 til Arendal bystyre og Grimstad kommunestyre å vedta forslag til endring av kommunedelplan for ny E18 mellom Arendal og Grimstad med redusert båndleggingssone.»

Bakgrunn (Fakta)

Båndleggingssonen:

Kommunedelplan for E18 Arendal – Grimstad ble vedtatt i de to kommunene 23. og 24. september 2019. Gjennom vedtakene av kommunedelplan ble det båndlagt et betydelig areal langs den vedtatte korridoren som skulle sikre muligheten for videre planlegging og gjennomføring av prosjektet. Innenfor båndleggingssonen er det ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for planlegging og utbygging av ny firefelts E18 med tilhørende anlegg samt arealer til anleggsgjennomføring.

Forlengelse av båndleggingen:

Båndleggingen hadde en tidsmessig varighet på fire år fra vedtaksdato, med mulighet for fire års forlengelse en gang.

I august 2023 sendte Nye Veier anmodning til Arendal og Grimstad kommuner om å søke Statsforvalteren om å forlenge båndleggingen med fire nye år. Begge kommunestyrene vedtok at man ville søke slik forlengelse, og søknad ble sendt 14. september 2023. Avgjørelsen fra Statsforvalteren kom medio mars, med følgende vedtak: *Statsforvalteren forlenger rettsvirkningen av båndleggingen med fire år til 23.09.2027.*

Innsnevring av båndleggingssonen:

Samtidig med vedtaket om å søke Statsforvalteren om forlengelse av båndleggingen vedtok også begge kommunestyrene at det skulle startes en prosess med arealmessig innsnevring av båndleggingssonen. Siden kommunedelplanvedtaket i 2019 er det gjennomført verdioptimalisering (2021) og forprosjekt (2022) som har redusert usikkerheten i arealmessig behov for båndlegging. Det er derfor ønskelig at båndleggingen oppheves i områder der det ikke lenger er behov for den.

Gjennom det interkommunale plansamarbeidet for E18 Grimstad – Bamble har de deltakende kommunene delegert myndigheten til prosessledende beslutninger til styret. Det vil si at styret fatter vedtak om å varsle oppstart, og utarbeide planforslag, og å legge planforslag ut på høring og offentlig ettersyn. De respektive kommunestyrene fatter endelig planvedtak.

IKP-styret fattet vedtak om å varsle oppstart av planarbeidet 14. mai 2024

Planforslaget:

Nye Veier og deres rådgiver Sweco har utarbeidet forslag til endring av kommunedelplanen. Det er vurdert at den foreslåtte planendringen ikke utløser krav om ytterligere konsekvensutredninger.

Det er lagt til grunn at ny E18 fortsatt skal kunne bygges i tråd med intensjonen i vedtatt kommunedelplan. Båndlagt areal skal være tilstrekkelig til å gjennomføre de mest aktuelle trasévalgene innenfor korridoren uten nevneverdige økte kostnader.

Prinsipielt fjernes båndleggingen over tunnelløpet der veien skal gå i tunnel. Videre vektlegges at den innsnevrede båndleggingssonen ikke skal legge begrensninger på eiendommer som etter all sannsynlighet ikke vil berøres av ny E18 basert på dagens oppdaterte kunnskapsgrunnlag. Videre vil man i størst mulig grad unngå at båndleggingssonen går gjennom eksisterende bygninger.

Eksisterende avgrensing av kommunedelplanen med formål beholdes som i dag. Dermed endres ikke gjeldende plangrunnlag ut over innsnevringen av båndleggingssonen. Dette gjør det også enklere å få oversikt over hvor båndleggingssonen er foreslått justert.

For ytterligere detaljer henvises til dokumentet «Forenklet planbeskrivelse for endring av kommunedelplan for e18 Dørdal – Grimstad». Særlig påpekes figur 4-2 til 4-13 for de konkrete delstrekningene, som er lettere å forstå enn de tilsvarende plankartene.

Høring og forelegging for berørte myndigheter:
11. november samme år vedtok IKP-styret å legge planforslaget på høring og forelegging for berørte myndigheter i perioden 21.11.2024 – 13.12.2024. Statens vegvesen og Statsforvalteren ba om utsatt høringsfrist til 10.01.2025, og Agder fylkeskommune ba om utsatt høringsfrist til 31.01.2025, pga politisk behandling. Dette ble innvilget for disse tre høringspartene.

Det kom inn i alt 5 innspill til planforslaget ved offentlig ettersyn. Dette var fra Bane NOR, NVE, Statens vegvesen, Agder fylkeskommune og Statsforvalteren.

Bane Nor hadde ingen merknader til planforslaget.

NVE forutsetter at det i det videre arbeidet vil settes av nok arealer til gode løsninger i forhold de temaene de er satt til å forvalte, og at en reguleringsplan vil ha nok areal til å ivareta eventuelle sikringsanlegg. Videre at vassdragshensyn kan kreve at reguleringsplanen utreder større områder for å finne en løsning som i størst mulig grad ivaretar vassdragsmiljøet. Planforslaget ivaretar dette, og NVE tar dette til etterretning.

Statens vegvesen peker på at en reduksjon av båndleggingssonen med ca 50% medfører en risiko for nedbygging av areal som senere kan vise seg å være nødvendig for bygging av ny E18, men at Nye Veier er klar over dette og har vurdert denne risikoen som lav, og at gevinsten for næringslivsaktører, eiendommer og kommuner er høy. Statens vegvesen forutsetter at denne båndleggingssonen er vurdert til å gi den nødvendige forutsigbarhet for både ny E18 og for byutvikling i Arendal -Grimstad regionen, og vil derfor i sin forvaltning av utbyggingssøknader inntil E18 legge denne til grunn og ellers videreføre dagens forvaltning av eksisterende E18.

Agder fylkeskommune v/fylkeskommunedirektøren mener det er positivt at ikke båndleggingssonen opprettholdes større enn nødvendig. Samtidig er det viktig å ivareta utviklingsmulighetene for ny E18 og ivareta god tilkobling til fylkesveinettet. Fylkeskommunedirektøren forutsetter at fylkeskommunens interesser, særlig fylkesveinettet, ivaretas i det videre arbeidet. Betydningen av foreslåtte bestemmelsesområder bør gjøres mer tydelig i endringsforslaget.

Fylkesutvalget behandlet saken 28. januar 2025. Fylkesutvalget fattet følgende vedtak:

1) Fylkesutvalget støtter endring av båndleggingssonen for ny E18 Arendal-Grimstad.
2) Fylkesutvalget forutsetter at fylkesveinettet blir ivaretatt i det videre planarbeid.

Statsforvalteren viser til sin uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet. Der minner de om at tiltak for å unngå, avbøte og kompensere negativ konsekvens ofte krever arealer utover de som direkte knyttes til veifremføring. Eksempelvis kan ivaretakelse av naturlig terreng tilgrensende til veier være beste løsning for å unngå at veistøyen spres utover store områder. Med bakgrunn i dette forventer Statsforvalteren at det beholdes tilstrekkelige arealer innenfor båndleggingssonen til at nødvendige tilpasninger og avbøtende og kompenserende tiltak kan realiseres, herunder at nødvendige hensynssoner kan innarbeides i plankart.

Statsforvalteren har ingen ytterligere merknader til det konkrete forslaget til planendring.

IKP-styrets behandling:
Styret i det interkommunale plansamarbeidet behandlet planforslaget i styremøte 25. februar 2025. Protokollen fra møtet følger saken.

Styret fattet følgende vedtak:
«Styret for det interkommunale plansamarbeidet for E18 Grimstad – Bamble innstiller med dette i henhold til vedtektene for det interkommunale plansamarbeidet punkt 3.5 til Arendal bystyre og Grimstad kommunestyre å vedta forslag til endring av kommunedelplan for ny E18 mellom Arendal og Grimstad med redusert båndleggingssone.»

Vurderinger
Det er av stor betydning å sikre at fortsatt mulighet for å kunne planlegge og bygge ut E18. Samtidig så bør ikke de arealene som båndlegges for planlegging være større enn det som er nødvendig, særlig ettersom det nå har gått fire år og det ser ut til å dra ennå noe ut i tid. Det er derfor fornuftig å innsnevre båndleggingssonen der det er mulig og hensiktsmessig. Planforslaget innebærer om lag en halvering av båndlagt areal.

Samtidig er det viktig å sikre at en fortsatt har tilstrekkelig areal til bygging av ny E18 og kryss til lokalveinettet. Det betyr at det i prinsippet er der det er størst interesser for reduksjon av båndleggingssonen at det også er minst handlingsrom for å redusere den. Planforslaget balanserer dette på en god måte, og legger til rette for at E18 kan utvikles i tråd med gjeldende kommunedelplan til en framtidsrettet hovedvei for regionen.

Kommuneplanens føringer
Forslaget til kommunedelplan innebærer ingen utvidelse av båndleggingssonen noe sted, og kommer ikke i konflikt med gjeldende kommuneplan.

Vurdering av klimakonsekvenser
Bygging av ny E18 vil medføre klimagassutslipp, men reduksjonen av båndleggingen vil i seg selv ikke ha noen klimakonsekvenser.

Driftsmessige konsekvenser
Endringen av båndleggingssonen vil gjøre at det kan gis tillatelse til planarbeidet og tiltak som ellers ville måtte få avklaring i forhold til båndleggingen.

Alternative løsninger
Båndleggingssonen er vurdert i forhold til alternative løsninger for E18 innenfor den opprinnelige korridoren fra kommunedelplanen, herunder forprosjektet fra 2022.

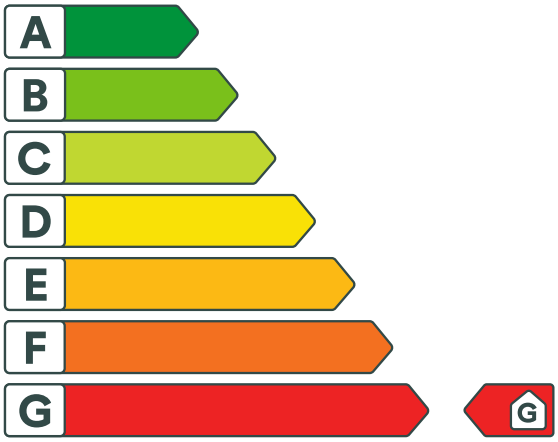
Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler bystyret å vedta forslaget til endring av kommunedelplan for ny E18 mellom Arendal og Grimstad med redusert båndleggingssone slik det er vist i planforslag datert 20. februar 2025.

enova

Energiattest



Adresse **Postveien 17, 4824 BJORBEKK**	
Dato for energimerking **27.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-303087**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **166939593**
Gårdsnummer **437**	Bruksnummer **198**
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 **1862**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **171,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **108,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	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 **432,32 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **410,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **44 350 kWh**

Postveien 17, 4824 BJORBEKK

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Postveien 17, 4824 BJORBEKK

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Postveien 17

Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 121 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Asdal skole (1-10 kl.) 464 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	11 min 8.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandstø Linje 102, 120	5 min 0.5 km
Bråstad stasjon Linje R50	7 min 5.4 km
Kristiansand Kjevik	45 min

BARNEHAGER

Asdal barnehage (1-5 år) 38 barn	7 min 0.6 km
Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 38 barn	17 min 1.5 km
Natvigheia barnehage (1-5 år) 55 barn	4 min 2.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bjorbekk	17 min
Rema 1000 Nedenes	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Stoa Vest	9 min
Apotek 1 Bjorbekk	17 min
Arendal Vinmonopol	12 min

SPORT

Rannekleiv øst balløkke	6 min
Asdal skole	8 min
Family Sports Club Arendal	8 min
Friskis & Svettis Arendal	7 min

«Landlig men sentralt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

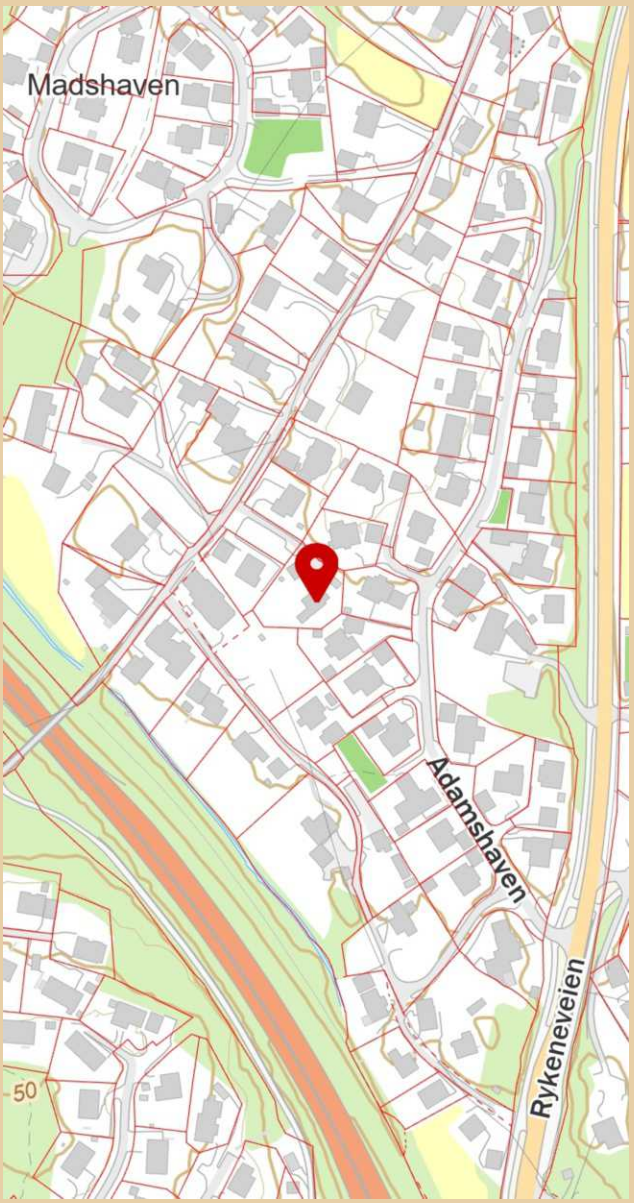
Gateparkering
Lett 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Postveien 17, 4824 Bjorbekk
Gnr. 437, Bnr. 198, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307260088

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Silje Frøyshol Kristiansen

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 932 18 278

E-post: siljefroyshol.kristiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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