PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

BREGNEVEIEN 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Bregneveien 4 , 4870 FEVIK

GRIMSTAD kommune

gnr. 53, bnr. 245

Sum areal alle bygg: BRA: 486 m² BRA-i: 470 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 04.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22652-1068 **PropCloud ref nr:** KT3864

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

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 våtrommene, taktekking, vinduer og dører.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

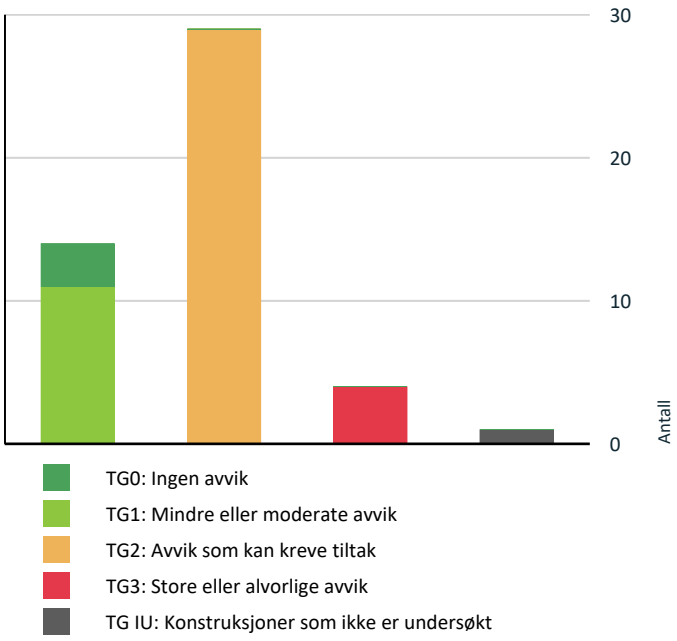
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvikene fra byggetegninger er følgende:
I underetasjen er hobbyrom etablert som hybel, og under terrassen på østsiden er det etablert et innglasset inngangsparti som ikke fremkommer på tegningene.

I 1. etasje er terrassene på vestsiden ikke vist på byggetegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

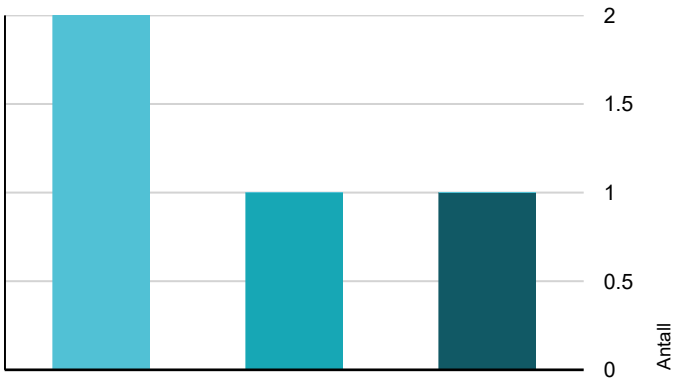
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

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

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Hybel, bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank	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 > 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 > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	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

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Hybel, stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Hybel, bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Hybel, bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Hybel, bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Hybel, bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1992

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking i fra byggeår består av glasserte teglstein og undertak er med sutaksplater.

Vurderingen er gjennomført ved observasjoner fra bakkenivå og stig fra terrasse.
Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta en inspeksjon fra takfot eller selve takflaten.
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.

En vindskistein på kvist mot nord på østsiden av taket har løsnet og enkelte takstein er knekt.
Ved befaring rant det vann på undertaket fra gradrenne på kvist mot nord- øst.

Årsak:
Alder
Utett gradrenne og skadet/manglende takstein er sannsynligvis værpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Lekkasje i gradrenne medfører økt belastning på undertaket og risiko for lekkasje på sikt.
Utbedring av skadede takstein og kontroll av gradrenner må utføres for å hindre framtidig skade.

Over halvparten av den tekniske levetiden til taktekkingen er passert.
Regelmessig oppfølging og planlegging av framtidige tiltak anbefales.



Vindskistein mangler og knekte takstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Pipebeslagene er halvbeslått over tak og stigetrinn er montert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Snøfangere er kun montert på deler av tak mot øst og vest.
Renner og beslag flasser enkelte steder og renner ruster i skjøter og ved nedløp.

Årsak:
Ikke montert snøfangere og alder.

Konsekvens/tiltak

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

Nedbrutt overflate på renner/beslag kan fører til redusert levetid og svekket estetisk kvalitet.



Rust/flassing på renner



Rust/flassing på renner

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverk med teglsteins forblending.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe riss/sprekker i fuge på mursteinsfasade på side syd.

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Riss og sprekker i fuger kan medføre redusert tetthet i fasaden, noe som over tid kan øke risikoen for fuktinntrengning og frostpåvirkning i murverket dersom forholdet utvikler seg eller ikke følges opp med vedlikehold.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte lofttakstoler, er kledd inne.
Luftespalte etablert i skråtak.

Konstruksjonen er kun inspisert fra kotter og øverloft.
Øverloftet er inspisert fra lukeåpningen på grunn av manglende gangbane og liten høyde.
Inspeksjonen på øverloft er begrenset da kun deler av øverloft er synlig i fra luke.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har malte trevinduer med isolerglass.
Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Vinduer er i fra byggeår, har normal elde og slitasje iht. alder

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.
I innglasset balkong er et vindu punktert og 3 stk. har noe råte i bunnen av vinduet.

Årsak.
Alder og manglende vedlikehold

Punktering skyldes normalt svikt i forseglingen i isolerruten som følge av aldring.

Langvarig fuktbelastning som har ført til nedbrytning av materialet.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende vedlikehold kan redusere levetiden og funksjonen på vinduene og gi økt risiko for fukt- og råteskader.

Punkterte vinduer har redusert isolasjonsevne, noe som kan føre til økt varmetap og svekket funksjonalitet.

Råte medfører svekket funksjon, redusert forventet levetid og en forhøyet risiko for videre nedbrytning.



Punktert vindu og råte i bunnen.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør i tre.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører har behov for vedlikehold mht. maling og noen går trått og trenger justering.
Dør inn til garasje og innglasset balkong har fuktskader i bunn av dørblad og det mangler beslag under dørene.

Årsak.
Manglende vedlikehold og montering av beslag.
Skjevhet i dørbladet eller karmen, i kombinasjon med slitasje i hengslene eller mangelfull justering.
Fuktskaden vurderes å være et resultat av langvarig fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende vedlikehold kan medføre forkortet levetid på dører 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.

Dører som går trått kan gi svekket funksjon og økt mekanisk belastning på hengsler og beslag, noe som kan resultere i høyere slitasje og redusert forventet levetid for både enkeltkomponenter og hele dørkonstruksjonen.

Dører med fuktskade kan føre til redusert materialstyrke, nedsatt levetid og økt risiko for videre nedbrytning dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser på terreng på vestsiden i 1 etasje er med tredekke, har normal elde iht. alder.
Underliggende bjelkelag og fundamenter er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Terrasse over innglasset balkong på østsiden er tekket med glassfiber, avrenning til takrenne.

Terrasse i 2 etasje mot vest er tekket med glassfiber.

Terrasser har rekkverk i tre med stående bord.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverk på terrasser har noe flassing og behov for vedlikehold.

Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Manglende vedlikehold og nedbrutt overflatebehandling medfører redusert beskyttelse av rekke.
Over tid kan dette føre til økt risiko for fuktopptak, sprekkdannelser, råte og forkortet levetid.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflatene har generell normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er heltre gulv i flere rom i alle etasjer, gulvet knirker enkelte steder, har noen flekker/misfarginger, oppsprekkinger og gliper langs enkelte vegger.

Gips himlinger har riss i flere skjøter, hovedsakelig i hybel.
Laminat gulv gliper enkelte steder i hybel.

Eldre fuktmerke over vindu i trapp til 2 etasje.

Årsak:
Alder og varierende temperatur og luftfuktighet over tid, kombinert med generell aldring og normal bruk har påvirket heltre gulvet over tid.
Eldre fuktmerke over vindu er ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Hovedsakelig estetisk.
Eventuelle skjulte skader fra eldre lekkasje er ikke avklart.

Tilstandsrapport



Fuktmerker over vindu



Sprekk i tregulv i stue



Flekker på gulv i underetasjen.



Glipe lang gulvlist.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har piper i Leca elementer.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Mangler ubrennbar plate foran ovn i stue 1 etasje.

Årsak:
Ikke montert

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Konsekvens:
Manglende ubrennbarplate foran ildstedet medfører økt brannrisiko og risiko for skade på gulv.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Mangler ubrennbar plate foran ovn

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnmur består av EPS-forskalingsblokker med betongkjerne, er tilbakefylt på vestsiden og deler av syd og nordsiden.
Innvendige veggplater er montert direkte på grunnmur.

Fuktsøk på overflater utført punktvis på tilbakefylt grunnmur uten avvik.

Ved el-skap i bod i underetasje er veggen foret ut, fuktmåling utført i svill uten avvik.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har heltre trapper med repo.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Repoene har noe oppsprekking.

Årsak:
Varierende temperatur og luftfuktighet over tid.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Hovedsakelig estetisk.



1 etasje til 2 etasje



Underetasje til 1 etasje

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen er heltredører.

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.

Tilstandsrapport



Innerdør

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med baderomsplater og fliser i dusjen
Himling er med malt gips.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsplater har gliper i skjøtene.

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Hovedsakelig estetisk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet har kun lokalt fall til sluk, resterende er relativt flatt.
Oppkant på dusjveggen medfører at vann ved en eventuell lekkasje i rommet vil renne ut av rommet før det når sluket i dusjen.

Årsak:
Utførelse.

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.
Oppkant ved dujsvegg innebærer i tillegg en risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasjer eller større vannmengder.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran har passert sin tekniske levetid.

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Membranen har passert sin tekniske levetid, noe som medfører økt risiko ved videre bruk av badet.
Oppgradering eller full rehabilitering av badet må derfor påregnes i nær fremtid.



Sluk

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med servant, toalett og dusjvegg.

Har normal slitasje og elde iht. alder.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk vifte, støyer noe og trenger reparasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Årsak:
Alder.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Redusert ventilasjon av rommet.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakingen er utført i veggen fra trapperom, ingen fukt målt.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging: Plater, isolasjon, gips.



Hulltaking

UNDERETASJE > HYBEL, BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i fra byggeår.



UNDERETASJE > HYBEL, BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med baderomsplater og fliser i dusjen
Himling er med malt gips.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Baderomsplatene gliper noe i skjøten, fuger i dusjen har noe misfarging.

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Hovedsakelig estetisk.

UNDERETASJE > HYBEL, BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte fliser ved toalettet har riss og enkelte fuger i dusj har sprekker.
Gulvet har kun lokalt fall til sluk, resterende er relativt flatt, noe motfall ved dør.
Oppkant på dusjvegg medfører at vann ved en eventuell lekkasje i rommet vil renne ut av døra før det når sluket i dusjen.

Årsak:
Alder og utførelse

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.
Oppkant ved dusjdør innebærer i tillegg en risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasjer eller større vannmengder.
Riss i flis og fuger er hovedsakelig estetisk.

UNDERETASJE > HYBEL, BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran har passert sin tekniske levetid.

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Membranen har passert sin tekniske levetid, noe som medfører økt risiko ved videre bruk av badet.
Oppgradering eller full rehabilitering av badet må derfor påregnes i nær fremtid.



Sluk

UNDERETASJE > HYBEL, BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med servant, toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Har normal slitasje iht. alder

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > HYBEL, BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert mekanisk avtrekk i himling, er defekt.

Vurdering av avvik:

• Avtrekksvifte er defekt.

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ny vifte må monteres.

Konsekvens:
Ingen ventilasjon i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > HYBEL, BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soverom bak dusjveggen.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging av rommet: Gips, reisverk, isolasjon, gips.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist forhøyet fuktinnhold i bunnsvill i vegg bak dusj, sammenlignet med hva som normalt forventes i tørre innvendige trekonstruksjoner.
Alder på bad og målt fuktverdi vurderes som indikasjoner på at membran ikke er tilfredsstillende.

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Oppgradering eller full rehabilitering av badet må påregnes i nær fremtid.



Hulltaking

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vegger er med fliser og himling er malt gips.
Gulvet er med fliser og sluk er i plast.

Rommet er med innredning med 2 servanter, toalett, innebygget badekar og dusjvegg.

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

Dusjvegg har sprekt glass og innebygget badekar har ingen inspeksjonsluke.
Innervegg på bade som danner dusjnisje har sprekker i de nederste flisene på veggen på begge sider.
Fugene i dusj er misfarget og det er målt forhøyede fuktverdier på nedre del av veggen ved befaring, observasjonen indikerer fuktskade i innervegg.
Membran har passert sin tekniske levetid.
Gulv har kun lokalt fall til sluk resterende gulv er relativt flatt.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på membran, ikke tilstrekkelig fall til sluk og indikasjoner på fuktskade i innervegg til dusjnisje.

Årsak:
Utførelse, alder og fuktskade.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen er høy risiko for vannlekkasje ved bruk av badet, med påfølgende skader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner.
Rommet tåler ikke normal bruk i henhold til dagens krav til tett våtsone, og det må påregnes full oppgradering av badet.

Kostnadsestimatet gjelder riving av baderom flytsparkel av gulv for tilstrekkelig fall til sluk, nye fliser inkl. membran på gulv og vegger.
Montering av nytt baderomsutstyr.

Utskifting av vannrør og avløp/sluk er ikke medberegnet og må vurderes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad



Knekte fliser og misfarging i fuger.



Sluk under servant



Avløp i dusj

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakingen er utført bak badekar i veggen på soverom.

Tilstandsrapport

Undersøkelsen viser følgende oppbygging: Plate, reisverk, isolasjon og gips.



Hulltaking

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i fra byggeår.

Vegger er med baderomsplater og himling er malt gips.
Gulvet er med belegg.

Rommet er innredet med kum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Gulvbelegg har løsnet fra underlaget rundt sluk og klemring i sluk har løsnet og er ikke tilstede.
Gulvet har ikke fall til sluk, er relativt flatt.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i manglende tetthet i belegget og ikke tilstrekkelig fall til sluk.

Årsak:
Utførelse og manglende tetthet rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen:
Rommet tåler ikke normal bruk i henhold til dagens krav til tette våtsoner, og det må påregnes full oppgradering av vaskerom.

Kostnadsestimater gjelder kun flytsparkel for å oppnå fall til sluk og montering av belegg i våtsoner.
Utskifting av vannrør og avløp/sluk er ikke medberegnet og må vurderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vaskerom



Sluk

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med fliser og baderomsplater.
Himling er malt gips.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Baderomsplater gliper i skjøtene og en plate har løsnet.

Årsak:
Alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Hovedsakelig estetisk.



Løsnet plate på vegg

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet har kun lokalt fall til sluk, resterende er relativt flatt.

Årsak:
Utførelse.

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.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran har passert sin tekniske levetid.

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Membranen har passert sin tekniske levetid, noe som medfører økt risiko ved videre bruk av badet.
Oppgradering eller full rehabilitering av badet må derfor påregnes i nær fremtid.



Sluk i rommet



Avløp i dusjen

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med servant, toalett og dusjvegg.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakingen er utført i vegg i gang, ingen avvik.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging: Plate, reisverk, isolasjon og plater.



Hulltaking

KJØKKEN

UNDERETASJE > HYBEL, STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i fra byggeår.

Veggene er med malte plater og himlingen er med malt gips.
Gulvet er belagt med laminatgulv.

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplaten er i laminat.

Overflater og innredning har generelt normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Benkeplaten har svellet noe i underkant ved oppvaskkummen.

Årsak:
Skaden er et resultat av langvarig fuktpåvirkning forårsaket av bruk av oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Fuktopptaket medfører svekket materialstyrke, strukturell deformasjon og økt risiko for ytterligere oppsvelling over tid.
Dersom forholdet opprettholdes, kan benkeplaten få redusert levetid og behov for utskifting.

Tilstandsrapport



Kjøkken

UNDERETASJE > HYBEL, STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i fra byggeår.

Veggene er med tapet og himlingen er med malt gips.
Gulvet er tregulv.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplaten er i laminat.

Overflater og innredning har normal slitasje i henhold til alder.



Kjøkken

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue i fra byggeår

Veggene og himlingen er med panel.
Gulvet er med trelemmer på betonggulv.

Rommet er innredet med benker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badstuen er ikke utført som rom-i-rom-konstruksjon, og det er ikke påvist synlig løsning for utlufting av konstruksjonen.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende rom-i-rom-løsning og ventilasjon kan medføre økt fukt- og varmepåkjenning på tilstøtende konstruksjoner, med risiko for redusert levetid og skjulte fuktskader.



Badstue

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør er i kobber.
Stoppekran er montert i bod til boligen i underetasjen.

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

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.
Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Tilstandsrapport



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er i plast.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:
Alder.

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.
Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder for bolig à 2022 modell, ca. 200 liter, montert i bod U- etasjen.

Bereder for hybel à 1992 modell, ca. 200 liter montert i bod U- etasjen.

TG er pga. alder til bereder for hybel iht. NS-3600.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Årsak:
Alder på bereder til hybel og berederene er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

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.

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

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmeanlegget er i fra 2025.

Boligen er oppvarmet med vannbårent varmeanlegg basert på bergvarme.
Anlegget består av en NIBE S1256 væske/vann-varmepumpe tilkoblet energibrønn.
Varmen distribueres via radiatorer i boligen.

Anlegget er ikke funksjonstestet.

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 boligen.
Hovedsikring 63 ampere, 17 kurser.

Sikringsskap montert i garasje.
Hovedsikring 40 ampere, 5 kurser.

Sikringsskap montert i hybel.
Hovedsikring 40 ampere, 5 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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1992

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.



El-skap bolig



El-skap garasje



El-skap hybel

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig grunnmursplate og topplist utvendig på tilbakefylte sidene av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Terreng går noe høyere enn grunnmursplate på side nord.

Årsak:
Alder og terrengnivå

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Terreng som går høyere et grunnmursplate kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur.
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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av EPS-forskalingsblokker med betongkjerne, er med pusset overflate utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe riss, flassing og avskalling i puss, hovedsakelig mot sør og øst.

Årsak:
Forholdene vurderes å skyldes 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.



Riss og avskalling.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt faller mot øst.
Utvendig terreng er relativt flatt rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpssystemet er i plast fra byggeåret og er tilkoblet offentlig nett.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Oljetanken er tømt og rengjort for sanering.
Dokumentasjon er fremvist.

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

Årsak:
Håndløper ikke montert.

Radonsperre var ikke et krav på byggetidspunktet, og det er ikke utført radonmåling.

Tidligere byggeforskrifter og vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet er årsaken til lav rekkverkshøyde og større åpninger i rekkverket på terrassen.

Konsekvens/tiltak

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

Dette 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.

For liten rekkverkshøyde reduserer sikringen mot fall fra balkong eller terrasse og medfører økt risiko for personskade, særlig for barn.

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

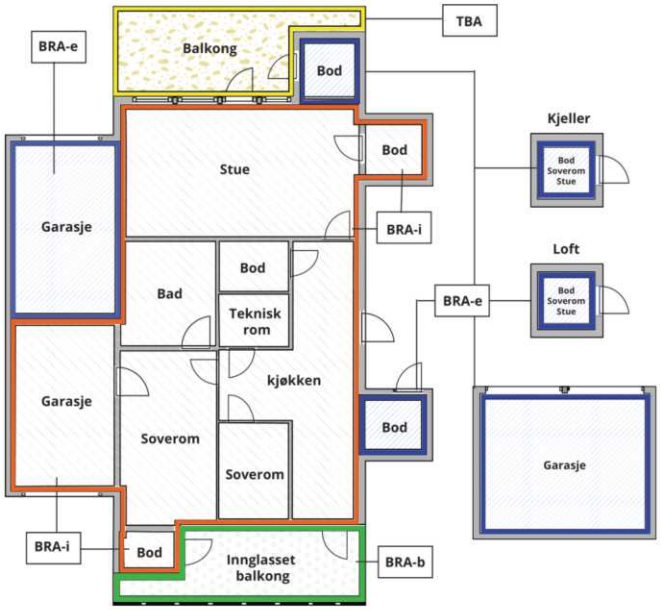
Hva er måleverdig areal?

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)**
Underetasje	191		16	207	
1. etasje	181			181	64
2. etasje	98			98	3
SUM	**470**		**16**		**67**
SUM BRA	**486**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Vindfang, trapperom, stue, gang, bad, badstue, garasje, verksted, 2 boder, hybel, vindfang, hybel, stue/kjøkken, hybel, bad/vaskerom, hybel, soverom, hybel, bod		Innglasset balkong
1. etasje	Stue, stue/kjøkken, bad, vaskerom, trapperom, 2 soverom, omkledningsrom		
2. etasje	Bad, stue, 2 soverom, gang, mellomgang, bod		

Kommentar

Arealet i hybel utgjør 55m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvikene fra byggetegninger er følgende:
I underetasjen er hobbyrom etablert som hybel, og under terrassen på østsiden er det etablert et innglasset inngangsparti som ikke fremkommer på tegningene.

I 1. etasje er terrassene på vestsiden ikke vist på byggetegningene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Asle Risholt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	53	245		0	1016.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bregneveien 4

Hjemmelshaver
Gåskjenn Cornelia

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
Del med takstmann	24.05.2026	Tegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

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. Kostnadssummen for TG3-punkter er kun et estimat. Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen. Ytterveggen med inngangsdøren i underetasjen er i denne rapporten definert som sørvendt.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Arendal	Oppdragsnr.	307260104
Addresse	Bregneveien 4		
Postnr.	4870	Sted	FEVIK
Selgers navn	Cornelia Gåskjenn		

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?

16.07.2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

16.07.2024

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

76366

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

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

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

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:

Gulv er av tasmansk eik så det beveger seg noe i temperaturendringer. Det er noen sprekker inn mot veggen enkelte steder. Noen av dem er tettet av håndverkere

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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 faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

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

Beskriv:

Nedgravd oljetank. Mulig to. Men det er jeg usikker på. Den som har vært i bruk, er sanert.

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

Beskrivelse:

Den ligger under terrassen. Tillat sanert og stemplet fra kommunen

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybel med egen inngang. Stue og kjøkken i ett, bad og soverom. Stort rom til f.eks klesskap/ lagring.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ 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

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

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

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 faglært, og av hvem:

Installert ny motor på carport

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:

Usikker

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

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

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 02.06.2026

Signert av *Cornelia Gåskjenn*

Initialer selger:
C G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-53/245/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 016.9
Etablert dato	01.10.1991	Historisk oppgitt areal	2 162.1
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

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

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	02.08.2010	02.08.2010		
DL - Kart- og delingsforretning	02.08.2010	02.08.2010	M 9540	
SF - Sammenslåing	31.08.1992		M 6417	
DL - Kart- og delingsforretning	01.10.1991		M 6254	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	01.10.1991	1 016.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8752818	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 8752818: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	343.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	343.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.05.1992	11.05.1992
IG - Igangsettingstillatelse	15.06.1992	10.07.1992
TB - Tatt i bruk	15.12.1992	12.01.1993
EB - Endre bygningsdata	10.03.2022	10.03.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	343.0	9	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	160.0	0.0	160.0	0.0
U01	0	90.0	0.0	90.0	0.0
H02	0	93.0	0.0	93.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bregneveien	4		4870 FEVIK

GRIMSTAD KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Adresse: Rådhuset
4890 Grimstad
Telefon: *041 - 42 022
Telefax: *041 - 44 955
Postgiro: 0806 5 60 72 05
Postgiro for skatt: 1 20 90 48
Bankgiro: 2840.20.00017

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14.06.85 § 99 nr.1.

Ansvarshavende:
Tor Steinar Andersen
Krokveien 20
4870 FEVIK

Byggherre:
Tor Steinar Andersen

FERDIGATTEST ER GITT FOR:

Eiendom: Bregneveien 4 gnr.53 bnr.245
Deres søknad av: 21.04.92
Arbeidets art: Nybygg
Byggets art: Bolig
Behandling/vedtak: Bygningsrådet Dato:11.05.92 Saksnr:REF.198/92

Besiktelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl.§99 gis herved ferdigattest for: **BOLIG**

Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter, da bruksendring krever særskilt godkjennelse.

MERKNADER:

1.Brannvarslingsanlegg og slokkeutstyr.
2.Innpussing av smyg og ekspandert polystyren utvendig.
3.Montering av taknedløp.
4.Dør til garasje må være gasstett.

DETTE ARBEIDET MÅ VÆRE UTFØRT INNEN: Pkt.1 før innflytting.
Øvrige punkter 31.05.93.

Grimstad, 14.12.92

Kontrollert av: Avd.leder O-L.Berg

Grimstad kommune
Teknisk etat

Gjenpart sendt: Ansvarshavende
Byggherre

M 1 2 A o / 37001184 Geomatikk
53/245 1992 Nybygg, Annet Korresp

GRIMSTAD KOMMUNE

TEKNISK ETAT

ARKIV

Adresse: Rådhuset
4890 Grimstad
Telefon: 041 - 42 022
Telefax: 041 - 44 955
Postgiro: 0806 5 60 72 05
Postgiro for skatt: 1 20 90 48
Bankgiro: 2840.20.00017

Tor Steinar Andersen
Krokveien 20

4870 FEVIK

19.06.1992

BYGGETILLATELSE FOR BOLIG PÅ GNR.53 BNR.245, BREGNEVEIEN 4.

Under henvisning til ovennevnte byggesak, ber vi om at det innsendes søknad om godkjennelse for vann og kloakk (rørlegger-melding), fra autorisert rørlegger.

Odd-Leif Berg
Avd.leder

Greta Gjeruldsen
Sekr.

GRIMSTAD KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Adresse: Rådhuset
4890 Grimstad
Telefon: '041 - 42 022
Telefax: '041 - 44 955
Postgiro: 0806 5 60 72 05
Postgiro for skatt: 1 20 90 48
Bankgiro: 2840.20.00017

Tor Steinar Andersen
Krokveien 20

4870 FEVIK

Grimstad,14.05.1992

AVKJØRSEL FRA KOMMUNAL VEI FOR BOLIGENEIENDOMMEN GNR.53,BNR.245, BREGNEVEIEN 4.

I henhold til Deres byggesøknad av 21.04.1992 gir teknisk sjef etter delegert myndighet tillatelse til:

- AVKJØRSEL FRA KOMMUNAL VEI, PÅ FØLGENDE VILKÅR:

- Avkjørselen må utformes i henhold til skisse på omstående side.
- Det må være snuplass på egen grunn.
- Avkjørselen kan bare brukes til følgende formål:**BOLIG M/GARASJE**
- Teknisk etat må varsles for kontroll før arbeidet settes igang og når avkjørselen er ferdig bygget.

Tillatelsen er gitt i henhold til bestemmelsene om avkjørsel i Vegloven av 21.juni 1963 og Vegdirektoratets regler av 16.juli 1964 om bygging og vedlikehold av avkjørsler.

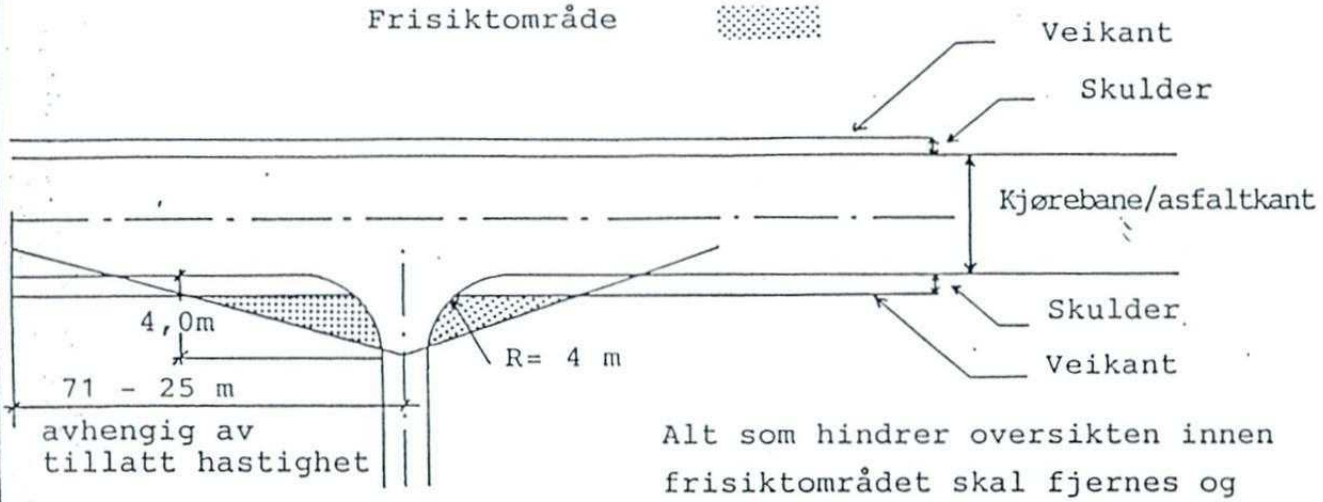
Avgjørelsen kan påklages til Formannskapet som er veimyndighet for kommunale veier, jfr. § 9 og 11 i Vegloven. Eventuell klage fremsettes skriftlig for Teknisk sjef. Frist for klage er 3 uker fra det tidspunkt varsel om avgjørelsen er mottatt, jfr.forvaltningslovens §28

A. Gunnerud
tekn.sjef

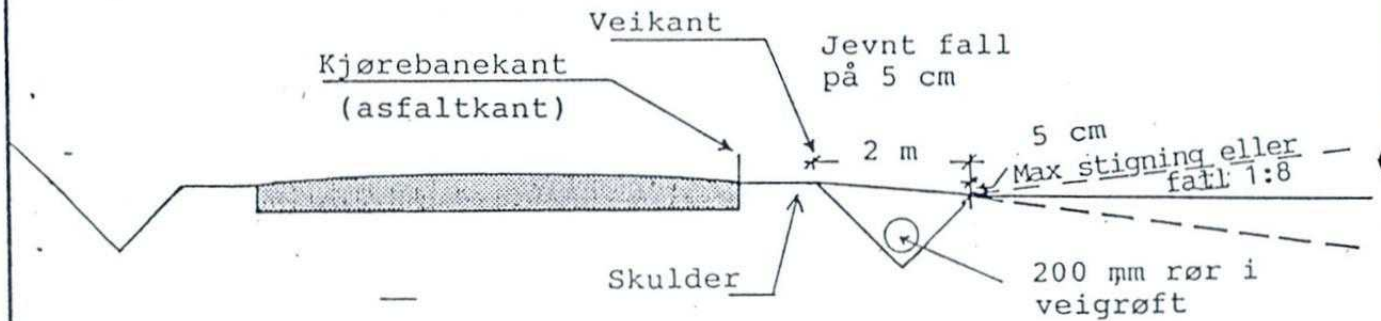
Se andre siden

GRIMSTAD KOMMUNE

TEKNISK ETAT



Alt som hindrer oversikten innen frisiktområdet skal fjernes og terrenget planeres ned til 0,5 m over kjørebanen.



Ved fylling kan rør sløyfes etter nærmere avtale.

DATO	8.07.85	KRAV TIL UTFORMING OG SIKT I PRIVAT AVKJØRSEL FRA KOMMUNAL VEI	MÅLESTOKK —
KONST./TEGN	OH/US		ARK NR

Grimstad kommune
Teknisk etat

BYGGESAKER

Sak nr. Ref 198/92
Ref 198/92

Dato mottatt:	Angår.	BOLIG M/GARASJE			
21.04.1992	Eiendom/adresse:	GNR.53 BNR.245 BREGNEVEIEN 4			
Dato bekreftet:	Eier:	TOR STEINAR ANDERSEN			
		REGULERINGSPLAN FOR TROLLDALEN BRA: 343 m²			
		Godkjennelse/dispensasjon — Dato			
		Anbefalt	Gitt	Ikke anbefalt	Ikke gitt
Merknad fra nabo Ja Nei	Bygningssjefen				
	Bygningsrådet				
Dato sendt:					
	Avkj. Vegsjefen				
	Kloakk Helserådet				
	Kloakk Fylkesmannen				
	Kloakk Rørleggermelding				
	§ 82 — strandpl. / Disp. — Klage Friluftsnemnd				
	§ 82 — strandpl. / Disp. — Klage Formannskap				
	§ 82 — strandpl. / Disp. — Klage Fylkesmannen/utv.				
	§ 82 — strandpl. / Disp. — Klage Fylkesfriluftsnemnd				
	Div. lover og forskrifter Arbeidstilsynet				
	Div. lover og forskrifter Helserådet				
	Div. lover og forskrifter Brannstyret				
	Div. lover og forskrifter Sivilforsvaret				
	Div. lover og forskrifter Jordstyret/Fylkeslandbr.				
	Div. lover og forskrifter Ansvarsrett				
	Div. lover og forskrifter Melding til forsyningsnemnda				

Endelig godkjennelse gitt

Byggetillatelse/gravetillatelse gitt

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse gitt

Byggegebyr sendt 26/5-92

Betalt

Tilknytningsavgift sendt 26/5-92

Betalt

610350

Salinger/høyder utsatt ..... 25./.5.:.92.. sign .O.-H.....

Tiltaket: Andersen
Plassert som ansøkt.
Høyde: 1. etg. som gulv hos nabo mot vest. (Løvgren).

to/sign. Kontroll

_____ Grunn før støping _____

_____ Fundament, grunnmur, drenering _____

_____ Kult, dekn. over drenering _____

_____ Dekk-, tak-, veggkonstruksjon _____

_____ Isolasjon gulv, vegger, tak _____

_____ Gulv, vegger i baderom _____

_____ Murte ildsteder, skorsten _____

_____ Vann- og kloakkanlegg (se egen rapport) godkjent ☐ ikke godkjent ☐

_____ Ferdigkontroll _____

Forts. neste side

Ferdigdet. 14.12.92
Tilstede: T. S. Andersen.

1) Brannvarslingsanlegg og slokkeutstyr.
2) Innpussing av sviss og ekspandert polystyren utvendig.
3) Montering av takinnslag.
4) Dør til garasje må være gasstett.
~~Pkt~~.
Frist: Pkt. 1 for innflytting
Øvrige 31.05.93

GRIMSTAD TRYKKERI

GRIMSTAD KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Adresse: Rådhuset
4890 Grimstad
Telefon: *041 - 42 022
Telefax: *041 - 44 955
Postgiro: 0806 5 60 72 05
Postgiro for skatt: 1 20 90 48
Bankgiro: 2840.20.00017

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14.06.85 § 99 nr.1.

Ansvarshavende:
Tor Steinar Andersen
Krokveien 20
4870 FEVIK

Byggherre:
Tor Steinar Andersen

FERDIGATTEST ER GITT FOR:

Eiendom: Bregneveien 4 gnr.53 bnr.245
Deres søknad av: 21.04.92
Arbeidets art: Nybygg
Byggets art: Bolig
Behandling/vedtak: Bygningsrådet Dato:11.05.92 Saksnr:REF.198/92

Besiktelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl.§99 gis herved ferdigattest for: **BOLIG**

Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter, da bruksendring krever særskilt godkjennelse.

MERKNADER:

1.Brannvarslingsanlegg og slokkeutstyr.
2.Innpussing av smyg og ekspandert polystyren utvendig.
3.Montering av taknedløp.
4.Dør til garasje må være gasstett.

DETTE ARBEIDET MÅ VÆRE UTFØRT INNEN: Pkt.1 før innflytting.
Øvrige punkter 31.05.93.

Grimstad, 14.12.92

Kontrollert av: Avd.leder O-L.Berg

Grimstad kommune
Teknisk etat

Gjenpart sendt: Ansvarshavende
Byggherre

M 1 2 A o / 37001184 Geomatikk
53/245 1992 Nybygg, Annet Korresp

GRIMSTAD KOMMUNE

TEKNISK ETAT

ARKIV

Adresse: Rådhuset
4890 Grimstad
Telefon: 041 - 42 022
Telefax: 041 - 44 955
Postgiro: 0806 5 60 72 05
Postgiro for skatt: 1 20 90 48
Bankgiro: 2840.20.00017

Tor Steinar Andersen
Krokveien 20

4870 FEVIK

19.06.1992

BYGGETILLATELSE FOR BOLIG PÅ GNR.53 BNR.245, BREGNEVEIEN 4.

Under henvisning til ovennevnte byggesak, ber vi om at det innsendes søknad om godkjennelse for vann og kloakk (rørlegger-melding), fra autorisert rørlegger.

Odd-Leif Berg
Avd.leder

Greta Gjeruldsen
Sekr.

GRIMSTAD KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Adresse: Rådhuset
4890 Grimstad
Telefon: '041 - 42 022
Telefax: '041 - 44 955
Postgiro: 0806 5 60 72 05
Postgiro for skatt: 1 20 90 48
Bankgiro: 2840.20.00017

Tor Steinar Andersen
Krokveien 20

4870 FEVIK

Grimstad,14.05.1992

AVKJØRSEL FRA KOMMUNAL VEI FOR BOLIGENEIENDOMMEN GNR.53,BNR.245, BREGNEVEIEN 4.

I henhold til Deres byggesøknad av 21.04.1992 gir teknisk sjef etter delegert myndighet tillatelse til:

- AVKJØRSEL FRA KOMMUNAL VEI, PÅ FØLGENDE VILKÅR:

- Avkjørselen må utformes i henhold til skisse på omstående side.
- Det må være snuplass på egen grunn.
- Avkjørselen kan bare brukes til følgende formål:**BOLIG M/GARASJE**
- Teknisk etat må varsles for kontroll før arbeidet settes igang og når avkjørselen er ferdig bygget.

Tillatelsen er gitt i henhold til bestemmelsene om avkjørsel i Vegloven av 21.juni 1963 og Vegdirektoratets regler av 16.juli 1964 om bygging og vedlikehold av avkjørsler.

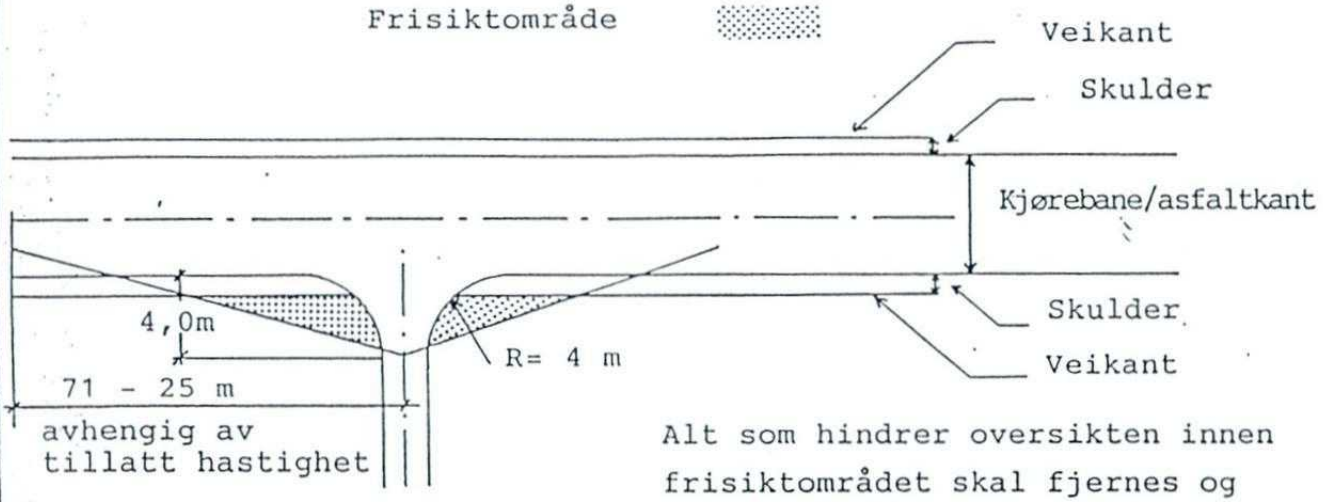
Avgjørelsen kan påklages til Formannskapet som er veimyndighet for kommunale veier, jfr. § 9 og 11 i Vegloven. Eventuell klage fremsettes skriftlig for Teknisk sjef. Frist for klage er 3 uker fra det tidspunkt varsel om avgjørelsen er mottatt, jfr.forvaltningslovens §28

A. Gunnerud
tekn.sjef

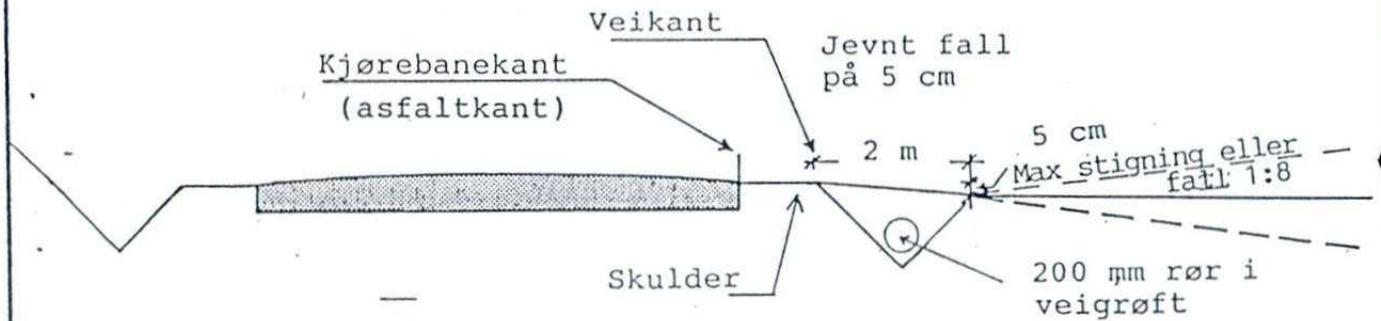
Se andre siden

GRIMSTAD KOMMUNE

TEKNISK ETAT



Alt som hindrer oversikten innen frisiktområdet skal fjernes og terrenget planeres ned til 0,5 m over kjørebanen.



Ved fylling kan rør sløyfes etter nærmere avtale.

DATO	8.07.85	KRAV TIL UTFORMING OG SIKT I PRIVAT AVKJØRSEL FRA KOMMUNAL VEI	MÅLESTOKK —
KONST./TEGN	OH/US		ARK NR

Grimstad kommune
Teknisk etat

BYGGESAKER

Sak nr. Ref 198/92
Ref 198/92

Dato mottatt:	Angår.	BOLIG M/GARASJE			
21.04.1992	Eiendom/adresse:	GNR.53 BNR.245 BREGNEVEIEN 4			
Dato bekreftet:	Eier:	TOR STEINAR ANDERSEN			
		REGULERINGSPLAN FOR TROLLDALEN BRA: 343 m²			
		Godkjennelse/dispensasjon — Dato			
		Anbefalt	Gitt	Ikke anbefalt	Ikke gitt
Merknad fra nabo Ja Nei	Bygningssjefen				
	Bygningsrådet				
Dato sendt:					
	Avkj. Vegsjefen				
	Kloakk Helserådet				
	Kloakk Fylkesmannen				
	Kloakk Rørleggermelding				
	§ 82 — strandpl. / Disp. — Klage Friluftsnemnd				
	§ 82 — strandpl. / Disp. — Klage Formannskap				
	§ 82 — strandpl. / Disp. — Klage Fylkesmannen/utv.				
	§ 82 — strandpl. / Disp. — Klage Fylkesfriluftsnemnd				
	Div. lover og forskrifter Arbeidstilsynet				
	Div. lover og forskrifter Helserådet				
	Div. lover og forskrifter Brannstyret				
	Div. lover og forskrifter Sivilforsvaret				
	Div. lover og forskrifter Jordstyret/Fylkeslandbr.				
	Div. lover og forskrifter Ansvarsrett				
	Div. lover og forskrifter Melding til forsyningsnemnda				

Endelig godkjennelse gitt

Byggetillatelse/gravetillatelse gitt

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse gitt

Byggegebyr sendt 26/5-92

Betalt

Tilknytningsavgift sendt 26/5-92

Betalt

610350

Salinger/høyder utsatt ..... 25./.5.:.92.. sign .O.-H.....

Tiltaket: Andersen
Plassert som ansøkt.
Høyde: 1. etg. som gulv hos nabo mot vest. (Løvgren).

to/sign. Kontroll

_____ Grunn før støping _____

_____ Fundament, grunnmur, drenering _____

_____ Kult, dekn. over drenering _____

_____ Dekk-, tak-, veggkonstruksjon _____

_____ Isolasjon gulv, vegger, tak _____

_____ Gulv, vegger i baderom _____

_____ Murte ildsteder, skorsten _____

_____ Vann- og kloakkanlegg (se egen rapport) godkjent ☐ ikke godkjent ☐

_____ Ferdigkontroll _____

Forts. neste side

Ferdigdet. 14.12.92
Tilstede: T. S. Andersen.

1) Brannvarslingsanlegg og slokkeutstyr.
2) Innpussing av sviss og ekspandert polystyren utvendig.
3) Montering av takinnslag.
4) Dør til garasje må være gasstett.
~~Pkt~~.
Frist: Pkt. 1 for innflytting
Øvrige 31.05.93

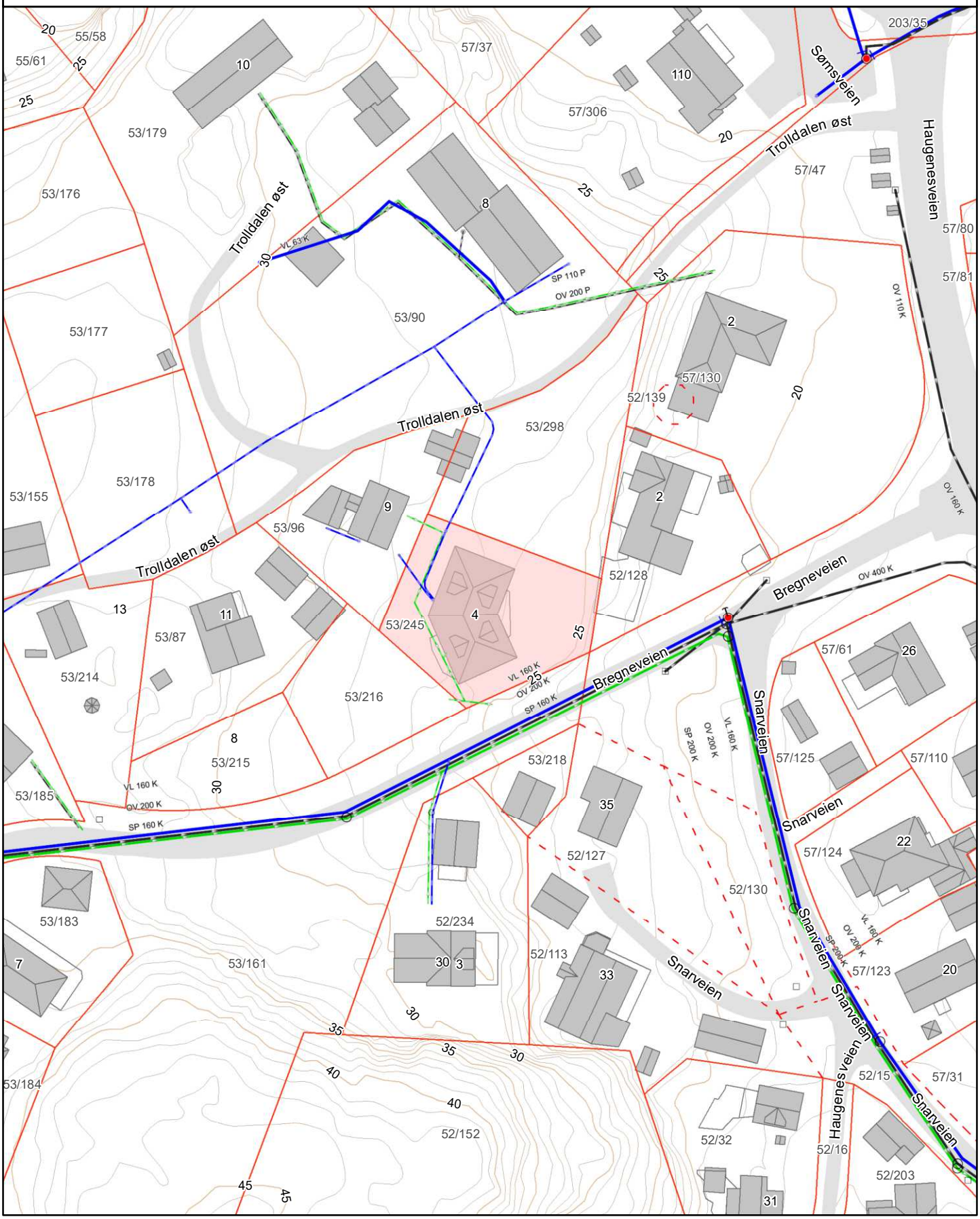
GRIMSTAD TRYKKERI

Ledningskart

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/245/0/0

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1017 m²
Dato: 2026-05-19



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

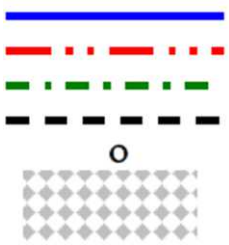
noyaktighet

Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Eiendomsgrense usikker 15-199 cm

Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Vann og avløp



Vannledning

Avløp fellesledning

Avløp spillvannsledning

Overvannsledning

Kum

Planlagte vann- og avløps-anlegg

Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/245/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

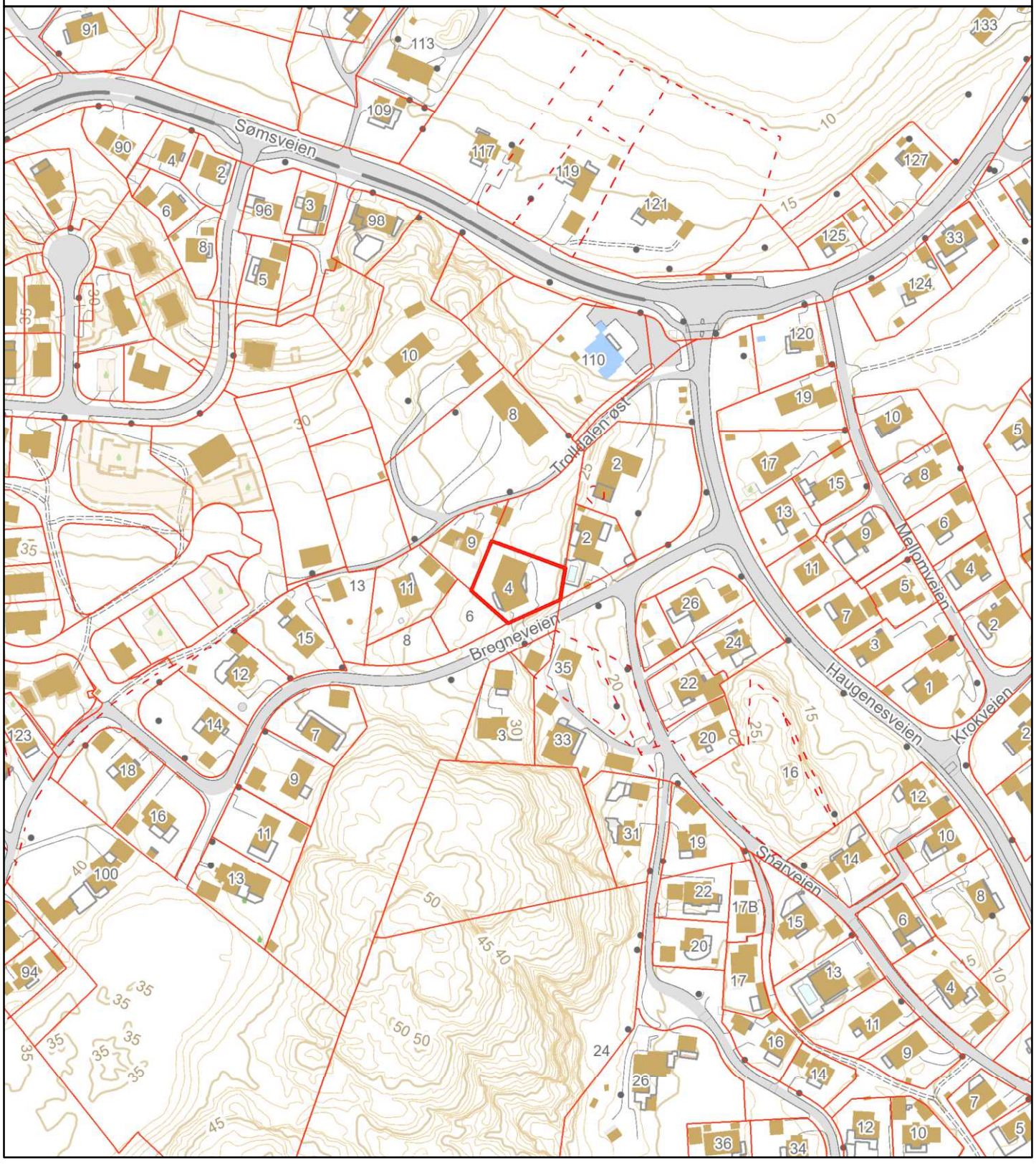
Formål:

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-05-20



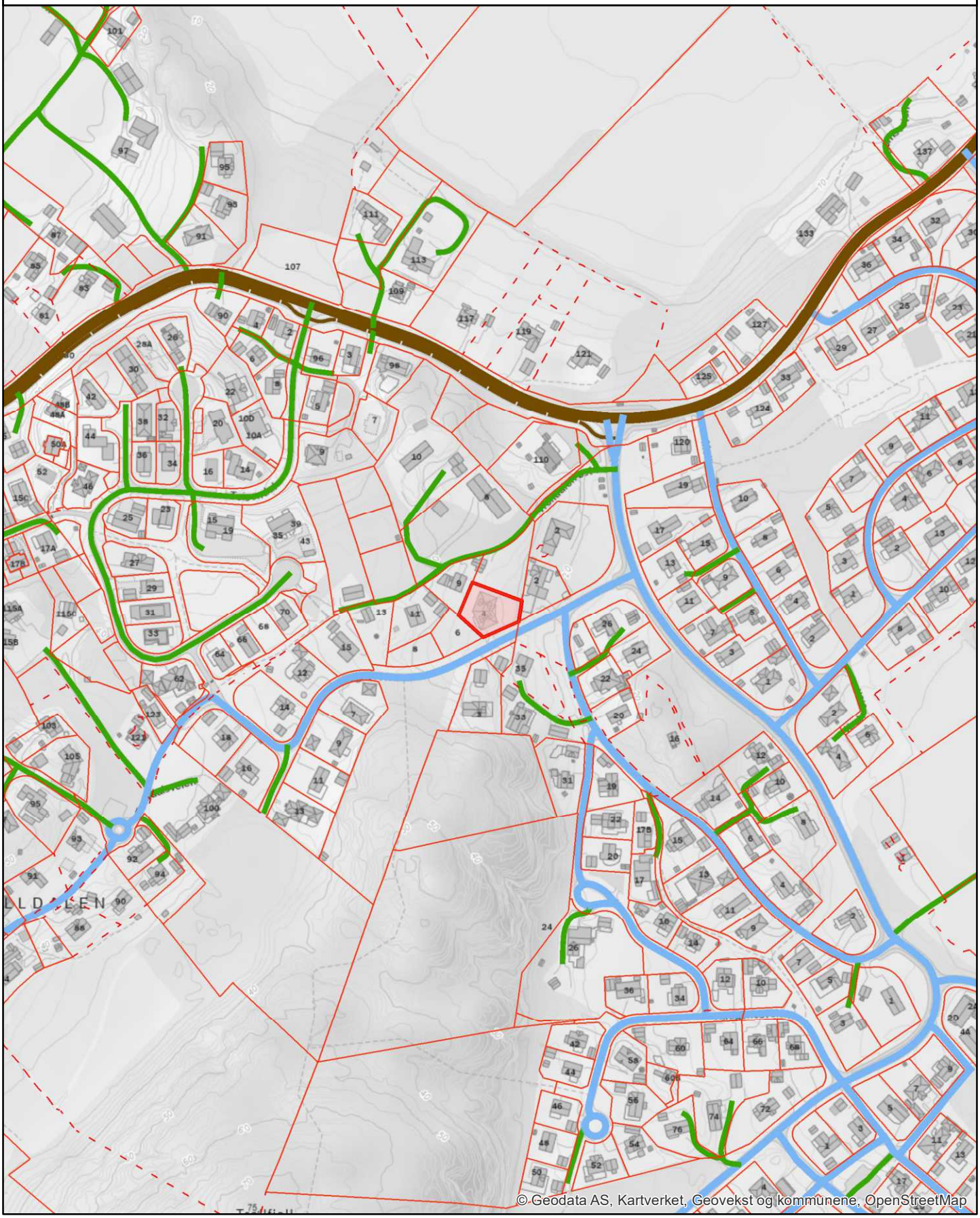
Veikart

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/245/0/0

Grimstad kommune

Målestokk: 1:3,500
Areal: 1017 m²
Dato: 2026-05-19

N



Tegnforklaring - Veikart

VNR_VEGKATEGORI, VNR_VEGSTATUS



Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/245/0/0

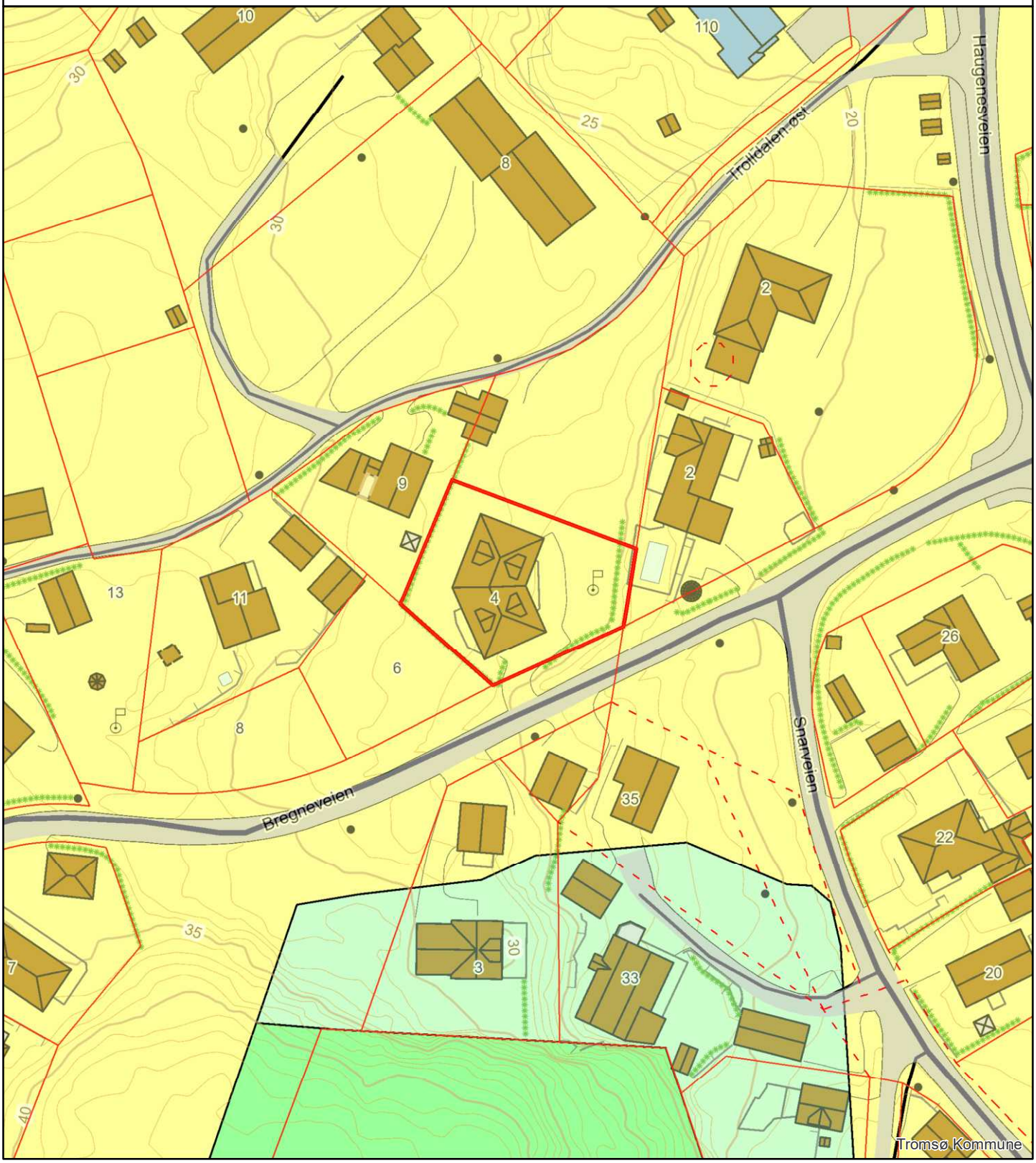
Planident:	0
Ikrafttredelsesdato:	21.10.2019
Plannavn:	Grimstad
Bestemmelser:	https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Formål:	Boligbebyggelse nåværende

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-05-20



Kommuneplan

Tegnforklaring -

KpJuridiskLinje
KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- Kvikkleire
- LosmasseFlate
- Område for planbestemmelse

KpHensynssoneOmrade
presentasjon

- KpAngittHensynSone, FISK
- KpAngittHensynSone, Bevaring naturmiljø
- KpAngittHensynSone, Friluftsliv
- KpAngittHensynSone, Kyststi
- KpAngittHensynSone, Landskap
- KpAngittHensynSone, HENSYNSSONE LANDBRUK
- KpAngittHensynSone, Landbruksbevaring
- KpFareSone, Flom
- KpFareSone, Skred
- KpSikringSone, Drikkevannskilde
- KpSikringSone, E18
- KpSikringSone, VERNA VASSDRAG
- KpGjennomføringSone, GJENNOMFØRINGSSONE
- KpBåndleggingSone, BÅNDLAGT ETTER LOV OM NATURVERN

KpArealformalOmrade
KAO_Presentasjon

- Bebyggelse nåværende
- Bebyggelse framtidig
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Fritidsbebyggelse nåværende
- Fritidsbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Kjøpesenter nåværende
- Kjøpesenter framtidig
- Forretninger nåværende
- Forretninger framt
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Fritids - og turistmål nåværende
- Fritids - og turistmål framtidig
- Råstoffutvinning nåværende
- Råstoffutvinning framtidig
- Næringvirksomhet nåværende
- Næringsvirksomhet framtidig
- Idrettsanlegg nåværende
- Idrettsanlegg framtidig
- Andre typer beb.anl.nåværende
- Andre typer beb.anl framtidig
- Uteoppholdsareal, nåværende
- Uteoppholdsareal, framtidig
- Grav - og urnelund nåværende
- Grav - og urnelund framt
- Komb beb.anl.form nåværende
- Komb beb. anl. form framtidig
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Veg nåværende
- Veg framtidig
- Lufthavn nåværende
- Lufthavn framtidig
- Havn nåværende
- Havn framtidig
- Kollektivknutepunkt nåværende
- Kollektivknutepunkt framt
- Parkeringsplass nåværende
- Parkering framtidig
- Trase for tekn infrastruktur nåværende
- Kombinert formål, nåværende
- Kombinert formål, framtidig
- Grønnstruktur nåværende
- Grønnstruktur framtidig
- Naturområde nåværende
- Naturområde framtidig
- Turdrag nåværende
- Friområde nåværende
- Friområde framtidig
- Park nåværende
- Park framtidig
- LNRF, nåv.
- LNRF nåværende
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. framtidig
- LNRF spredt boligbeb. nåværende
- LNRF spredt boligbeb. framtidig
- LNRF spredt fritidsbeb. nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands framtidig
- Sjø og vassdr ferdsel nåværende
- Sjø og vassr farleder nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn framtidig
- Sjø og vassdr fiske nåværende
- Sjø og vassdr akvakultur nåværende
- Sjø og vassdr., drikkevann, nåv.
- Sjø og vassdr naturomr nåværende
- Sjø og vassdr naturomr framtidig
- Sjø og vassdr friluftsomr nåværende
- Sjø og vassdr friluftsomr framtidig
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt

Reguleringsplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/245/0/0
Planident: 120
Ikrafttredelsesdato: 29.1.2007
Plannavn: Trolldalen

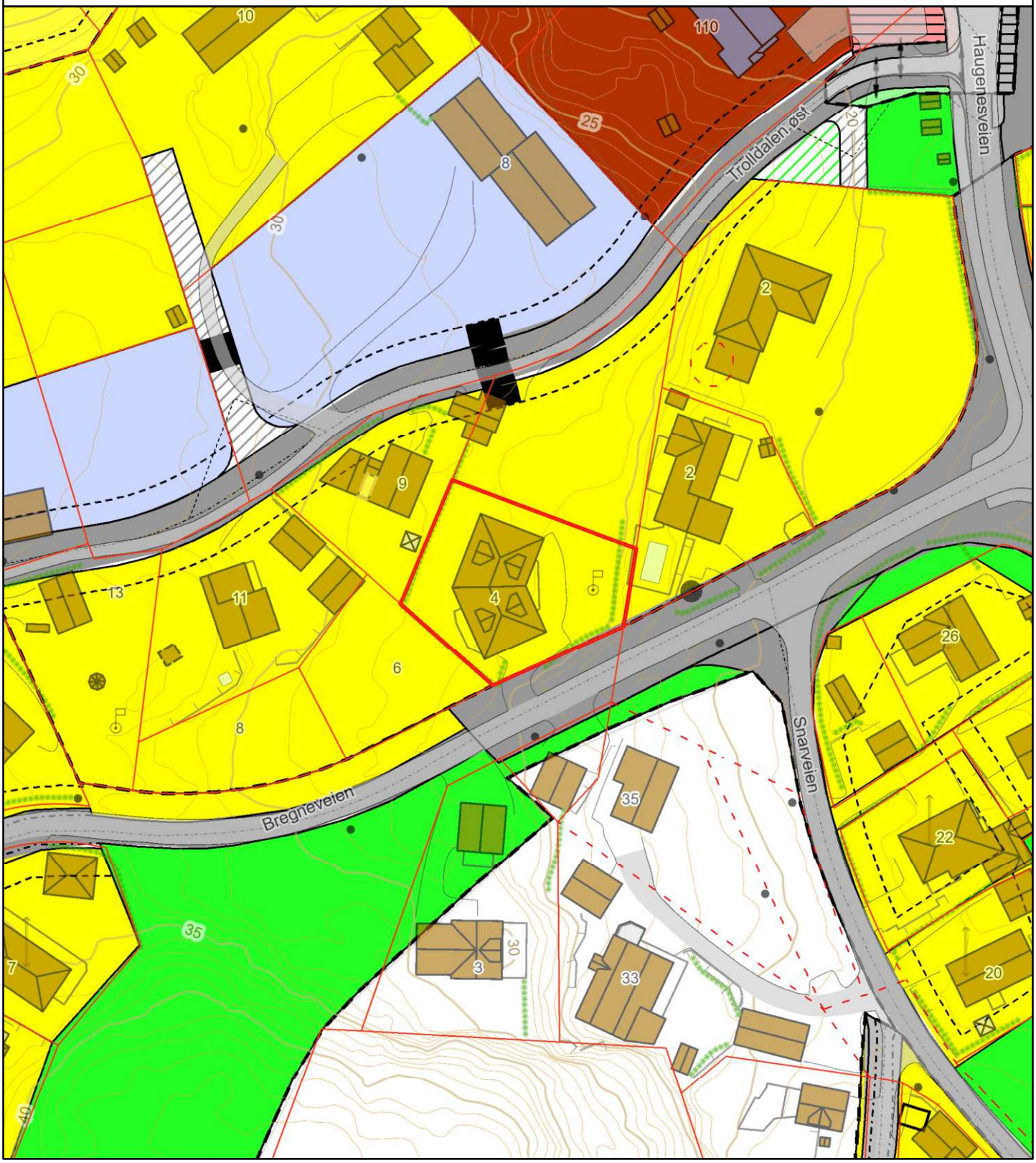
Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-05-20

N

Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Reguleringsplan

Tegnforklaring -

1241 - Stenging av avkjørsel

1242 - Avkjørsel


1273 - Regulert møneretning

Reguleringsplan hensynssonegrense

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1212 - Byggelinje

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1259 - Måle- og avstandslinje

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsplanomriss

RpDetaljeringSone

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Områder for forretning

Allmennyttig barnehage

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Parkeringsplass

FRIOMRÅDER

Anlegg for lek

Felles avkjørsel

Felles lekeareal for barn

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1161 - Barnehage

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2080 - Parkering

3040 - Friområde

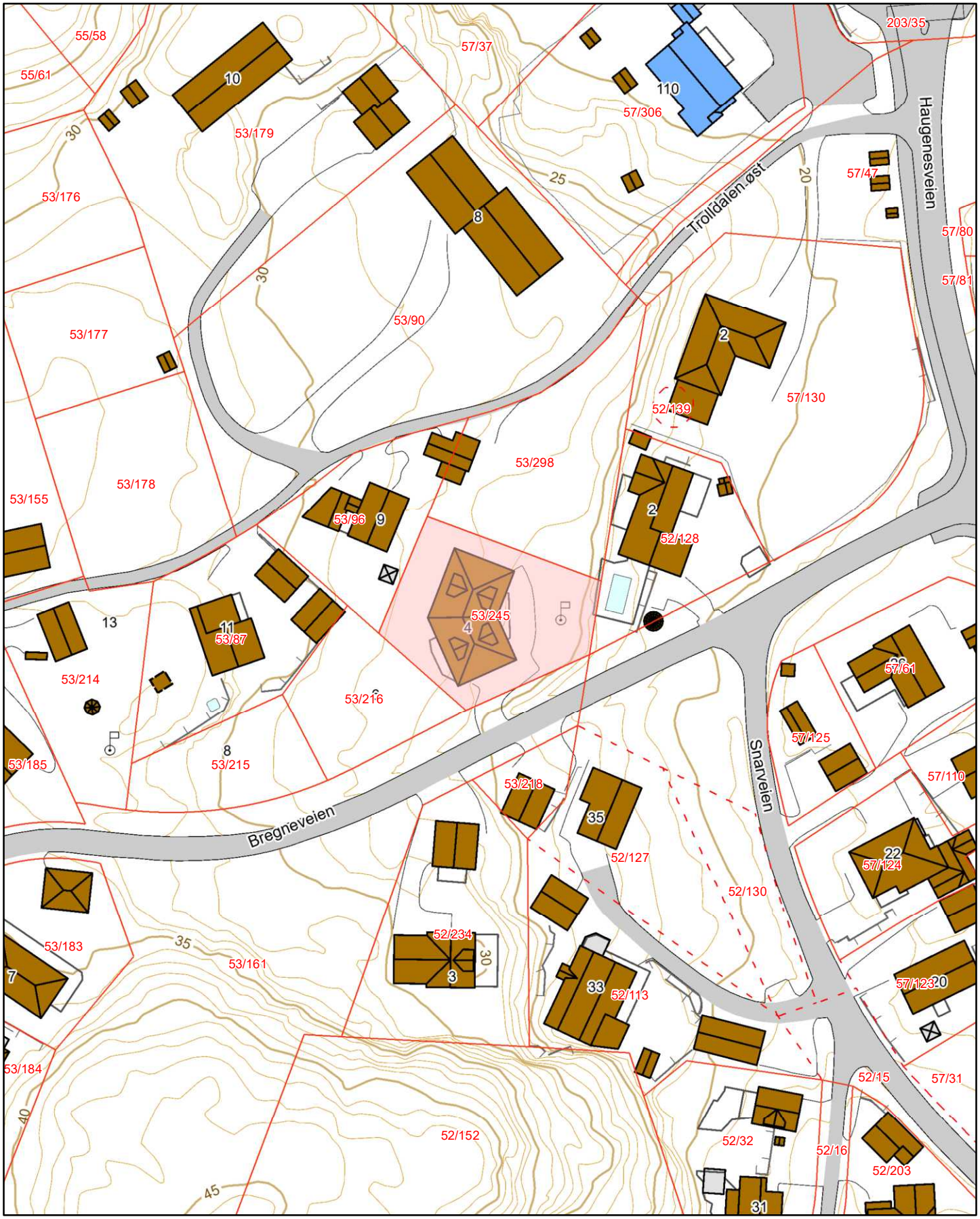
3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

Oversiktskart

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/245/0/0

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1017 m²
Dato: 2026-05-19



Matrikkelkart

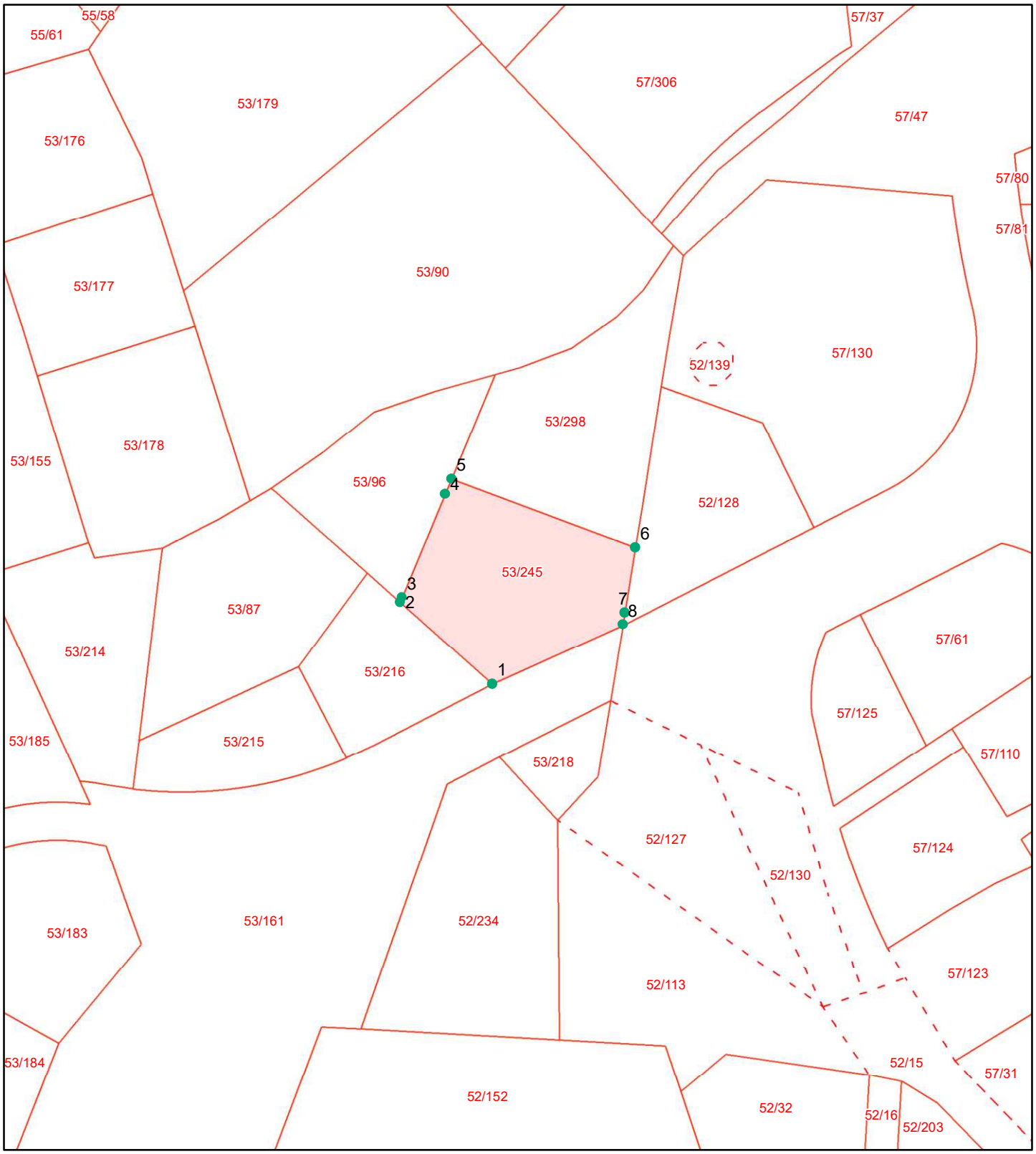
Grimstad kommune

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/245/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1017 m²
Dato: 2026-05-19

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 19.5.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1016.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6471518.95312	482406.592199	Jord	22.75	Rør		Totalstasjon	13	0
2	6471533.9662	482389.551639	Ikke spesifisert	0.94	Umerket		Totalstasjon	13	0
3	6471534.84064	482389.914388	Jord	20.7	Rør		Totalstasjon	13	0
4	6471553.89746	482397.890994	Jord	2.99	Rør		Totalstasjon	13	0
5	6471556.65627	482399.037273	Ikke spesifisert	36.27	Umerket		Genererte data (interpolasjon)	13	0
6	6471544.06934	482432.990585	Ikke spesifisert	12.22	Umerket		Genererte data (interpolasjon)	13	0
7	6471532.02897	482431.061426	Ikke spesifisert	2.26	Stein eller røys		Totalstasjon	13	0
8	6471529.80146	482430.699524	Jord	26.48	Rør		Totalstasjon	13	0

-

REGULERINGSPLAN FOR TROLLDALEN.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

§ 1. GENERELT.

a. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

b. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder plan-og bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene for Grimstad kommune.

c. Der særlige grunner taler for det, kan kommunen dispensere fra planen.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR UTBYGGINGSOMRÅDER.

a. Nye bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen. Ved gjenoppbygging av eksisterende bygning etter brann e.l., gjelder bestemmelsene som for nybygg.

b. Ved private avkjørsler til Sømsveien kreves det frisikt på minst 4 x 55 m. Øvrige avkjørsler til underordnet vegnett skal være oversiktlige og trafikksikre og utformes i henhold til veinormen for Grimstad kommune.
Innenfor frisiktsonene skal terreng planeres ned slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Beplantning (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

c. Eksisterende vegetasjon innenfor planområdet bør bevares så langt råd er.

d. Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bygningene innen samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

e. Bygninger skal ha saltak eller valmtak med minimum 22° - takvinkel. Kommunen kan etter søknad godkjenne andre takformer. Kommunen kan fastsette møneretning.

f. Før det blir gitt byggetillatelse eller delingstillatelse innenfor et område, kan kommunen kreve fremlagt en plan for hele området eller en del av det. Planen skal vise tomtedeling, byggegrenser, avkjørsler fra offentlig veg, eventuelt internt vegnett, areal for leik, eventuell felles parkering o.l.

   Kommunen kan dessuten forlange at det blir utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for hele området eller en del av det. Den skal vise plassering av alle bygninger (bolighus, garasjer, uthus o.l.) og høyder på bygninger og ferdig planert terreng.

g. For hver bolig skal det på egen grunn eller på fellesareal for flere tomter være biloppstillingsplasser i samsvar med kommunens vedtekter til Plan- og bygningslovens § 69.3.

h. Kommunen kan sette vilkår om opparbeidelse og ferdigstillelse av lekeplasser og andre fellesarealer, og dessuten stille krav om utforming av slike arealer, jfr. kommuneplanens retningslinjer R2 ”Felles oppholds-, leke- og aktivitetsarealer i boligområder.”

§ 3 OMRÅDE FOR SMÅLEILIGHETER I REKKE, A1 OG B1.

a. Området skal nyttes til småleiligheter med tilhørende carport/boder.

b. Tillatt bebygd areal for området er BYA= 30%. . Maks mønehøyde er 8,5 m målt på den mest eksponerte fasade.

c. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, kan underetasjen innredes til boligrom

d. Levegg mellom boligenhetene tillates med høyde inntil 2,0 m. Leveggen må ikke forringe naboenes solforhold vesentlig.

e. Krav til parkering, se § 4 e.

§ 4 OMRÅDE FOR ENEBOLIGER, A4, A6, A7, B2 - B14, C1 - C14, D1 - D12, OG E1 – E6.

a. Områdene skal nyttes til boliger med tilhørende uthus. Boligene kan være sammenbygd, kjedet eller frittliggende.

b. Tillatt bebygd areal for områdene er BYA = 20%. Maks mønehøyde er 8,5 m målt på den mest eksponerte fasade.

c. Utgår.

d. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger tilrette for det, kan underetasjen innredes til boligrom. Bebyggelsen skal være plassert slik at det ikke virker skjemmende i forhold til terreng og øvrig bebyggelse, og sol- og utsiktsforholdene for naboene ikke blir vesentlig forringet.

e. Parkering kan skje i fellesanlegg eller på egen grunn. Ved parkering på egen grunn skal plassering av en garasje og en biloppstillingsplass vises på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig som dette. Plass i innkjørsel til garasje regnes ikke som parkeringsplass. Ved parkering i fellesanlegg skal det i bebyggelsesplanen avsettes plass til garasje og biloppstillingsplass for hver bolig.

f. Garasje/uthus skal være tilpasset bolighuset når det gjelder materialvalg, takform og farge.

g. Levegg kan tillates for rekke- og kjedehusbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i § 3c.

.

h. Ved utbygging innenfor området D3 skal alle boligene innenfor området ha avkjørsel fra Vei 6, inkludert eksisterende bolig i D3

§ 5 OMRÅDE FOR FORRETNING OG KONTOR, H 1 - H 2.

a. Området skal nyttes til forretning og kontor.

b. Tillatt bebygd area, BYA=20 %, . Maks mønehøyde er 8,5 m målt på den mest eksponerte fasade.

c. Parkering skal skje på egen tomt. Som hovedregel skal det være en parkeringsplass pr. 50 m² bruksareal (BRA), jfr. kommunens vedtekter til Plan- og bygningslovens § 69.3.

d. Virksomhet som kan medføre stor trafikk, eller som på annen måte etter kommunens skjønn kan være til sjenanse for de omkringliggende boligområder bør ikke tillates i dette området.

§ 6 OMRÅDE FOR FORSAMLINGSLOKALE , I 1.

a. Området kan nyttes til forsamlingslokale og eventuell barnehage.

b. Tillatt bebygd area, BYA=20% . Maks mønehøyde er 8,5 m målt på den mest eksponerte fasade. .

c. Den enkelte virksomhet kan etter kommunens skjønn pålegges å opparbeide tilstrekkelig parkeringsareal innenfor området, jfr. kommunens vedtekter til Plan- og bygningslovens § 69.3.

d. Ubebygd del av tomt skal opparbeides parkmessig før bebyggelsen tas i bruk.

§ 7 BESTEMMELSER FOR OMRÅDE A2 OG A3

a. Områdene A2 og A3 reguleres til følgende formål:

Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse
Byggeområde for småhusbebyggelse
Trafikkområde for vei
Fellesarealer for avkjørsel og parkering
Fellesareal for lek og opphold
Friområder lek

b. Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse

1. Innenfor område A2 skal det oppføres boliger spesielt tilpasset for eldre og funksjonshemmede. Dette innebærer at retningslinjer fra Husbanken for slike boliger skal etterkommes.
2. Tillatt bebygd areal, BYA, er 20 %
3. Boligene skal kunne oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget tillater det kan underetasje bygges og benyttes til boligformål. Kommunen skal påse at boligene ikke virker skjemmende eller forringer sol- og utsiktsforhold vesentlig for naboer. Mønehøyde skal ikke være over 9m.
4. Boligene skal oppføres med saltak.
5. Materialvalg, farger og volum skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.
6. Verdifull vegetasjon skal så langt som mulig bevares innenfor planområde.
7. Privat uteplass for boliger på bakkeplan regnes i boligens bredde og inntil 4 m fra boligen. Boliger i 2.et. skal ha balkong som privat uteplass. Resterende uteareal rundt boligene skal være felles oppholdsareal.
8. Carport/ garasje/uthus kan oppføres. Disse skal plasseres i tilknytning til felles parkering for områdene. Denne type bygning skal ikke være dominerende. Carport/garasje/uthus kan plasseres inntil 1.0 m fra eiendomsgrense.
9. Sportsboder kan være frittstående. Plassering av disse må være nær hver enkelt bolig.

c. Byggeområde for småhusbebyggelse

1. Innenfor område A3 skal det oppføres boliger, maksimalt 2enheter.
2. Tillatt bebygd areal,BYA, er 20% av tomtestørrelsen.
3. Boligene skal kunne oppføres i inntil 2 etasjer.
4. Boligene skal oppføres med saltak.
5. Materialvalg, farger og volum skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.
6. Verdifull vegetasjon skal så langt som mulig bevares innenfor planområde.
7. Carport/ garasje/uthus kan oppføres. Disse skal plasseres i tilknytning til felles parkering for område A3. Denne type bygning skal ikke være dominerende. Carport/garasje/uthus kan plasseres inntil 1.0 m fra eiendomsgrense.
8. Sportsboder kan være frittstående. Plassering av disse må være nær hver enkelt bolig.

d. Trafikkområder

Eksisterende adkomstvei fra Sømveien benyttes felt A2 og A3.

e. Felles områder

Felles lek- og oppholdsareal

1. Felt A2 og A3 har avsatt areal for nærlekepass. Området skal være tilgjengelig for alle boliger innenfor området.

2. Felles oppholdsareal rundt boligene skal kunne benyttes til lek og opphold.
3. K1 og K5 og , eksisterende område for lek i reg. plan for Trolldalen, datert 26.08.87, skal være tilgjengelig for Felt A2 og A3. Deler av det som kalles A3 blir innlemmet i område k5. En liten bit av området som blir til overs mellom veien og A3 blir markert som friområde. Dette friområde blir kalt K18.
4. Vedr. utforming av felles lek- og oppholdsarealer skal "Retningslinjer for felles oppholds-, leke- og aktivitetsarealer i boligområder" vedtatt av Grimstad kommunestyre 08.03.99 følges.

f. Felles avkjørsel og parkering

1. Utforming av felles avkjørsel må følge kommunal norm.
2. Det skal avsettes en parkeringsplass pr. bolig. Parkering skal utformes som fellesparkering. Det må opparbeides et visst antall handicap- plasser sett i forhold til beboergruppe.

§ 8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

a. Før nye bygninger tas i bruk skal fortau/gangsti langs Sømsveien fra utbyggningsområdet til Feviktoppen være opparbeidet.

b. Før byggetillatelse gis må det foreligge godkjent plan for håndtering av overvann fra området.

c. Tekniske planer for vann, kloakk, overvann og veier skal være godkjent av kommunens driftsenhet før det gis tillatelse til tiltak for disse anleggene.

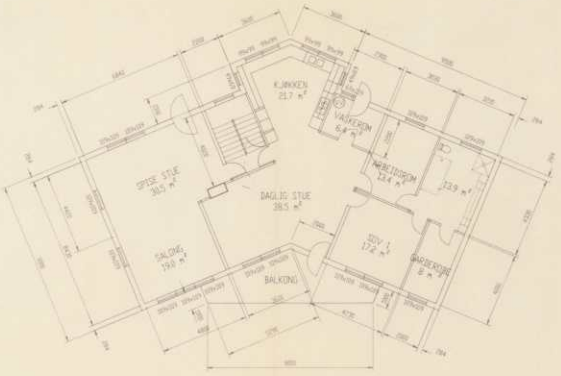
d. Før gsv/fortau opparbeides langs eiendommen 57/111 – Krokveien 36, skal det settes opp tett gjerde/støyskjem

e. Bom med gjennomgang for sykkel oppføres på veg GS2.

§9. UTBYGGINGSAVTALE.

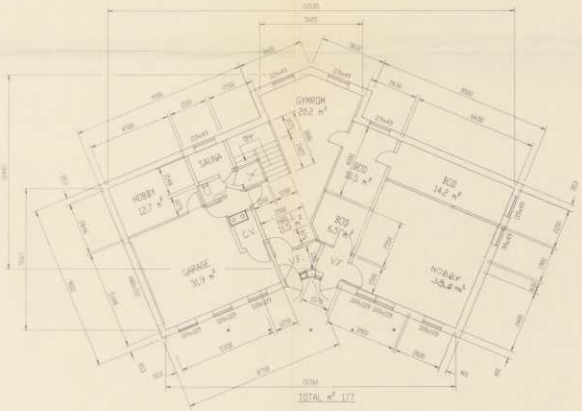
a. Før utbygging kan igangsettes skal det utarbeides utbyggingsavtale i tråd med kommunestyrets prinsippvedtak av 30. oktober 2006 sak 084/06, jf plan- og bygningsloven § 64 a) Avtalen skal klargjøre de gjennomføringsmessige og økonomiske betingelsene, samt ansvarsforholdene mellom utbygger og kommunen."

Arendal 2.5.1979, Viak A/S
Revidert Grimstad kommune, teknisk etat 24.1.86 JPL
Revidert etter ny 1.gangs behandling i bygningsrådet, 4.12.85 JPL
Revidert til ny 2.gangs behandling i bygningsrådet 19.1.1987 KBC
Revidert 26.08.87 JPL
Vedtatt i kommunestyre i møte den 16.11.87 sak 98/87
Vedt. av k.st. 25.06.01, sak 45/01, stadf. av FM 21.11.2001 best. for omr. A2 +A3.
Revidert 17.11.2004.
Revidert 21.11.2006.
Revidert i h.h.t.kommunestyrevedtak 29.01.2007, sak 06/07.
Revidert §8e, i h.h.t. mindre vesentlig endring i Teknisk utvalg, vedtak 14.08.07,sak 082/07.



TOTAL m² 177

BRUKS m² 160

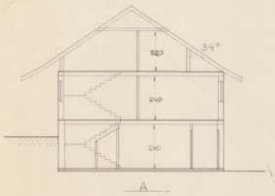


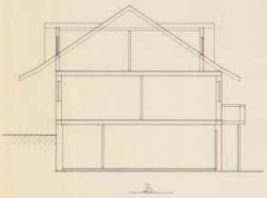
TOTAL m² 177

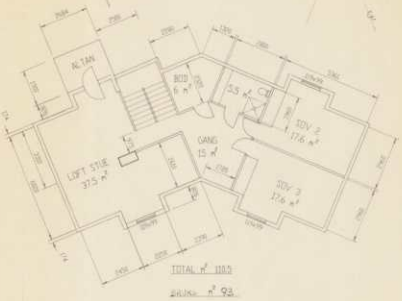
BRUKS m² 157

m²

m²

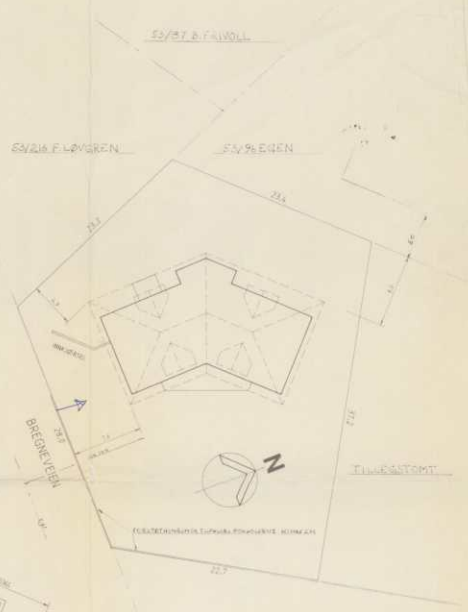






TOTAL m² 110,5

BRUKS m² 93



Grimstad kommune
TEKNISK ETAT
21 APR. 1982
BEH.
ORIENT.
ARKIV
NR.

Tor S. Andersen, Bregnevegen 4

4870 Fevik G.nr 53 B.nr 245



ØST





SYD





NORD



VEST

Grimstad kommune
TEKNISK ETAT
21 APR. 1992
BEH. ☐ UNDERT. ☐ | ARKIV NR.

Tor S. Andersen. Breyneveien 4
4870 Fevik G.nr. 53 B.nr. 245
TA 02

Ordre: **91777**

Eiendom: **4202-53/245/0**
Bregneveien 4
4870 Fevik

K42020014 Vei, vannforsyning og avløpsforhold

SIGNE.STOLAS.STORLI@GRIMSTAD.KOMMUNE.NO, 20.05.2026 08:39:

Levert til kunde

Eiendommen er tilkoblet offentlig VA. Offentlig veg.

enova

Energiattest



Adresse	
Bregneveien 4, 4870 FEVIK	
Dato for energimerking **09.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309674**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8752818**
Gårdsnummer **53**	Bruksnummer **245**
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 **1992**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **486,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **470,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
139,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
126,29 kWh/m²	**59 354 kWh**



Bregneveien 4, 4870 FEVIK

Detaljering

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

Bregneveien 4, 4870 FEVIK

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: 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 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 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: 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 14: 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 elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.

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

Arealplaner under arbeid

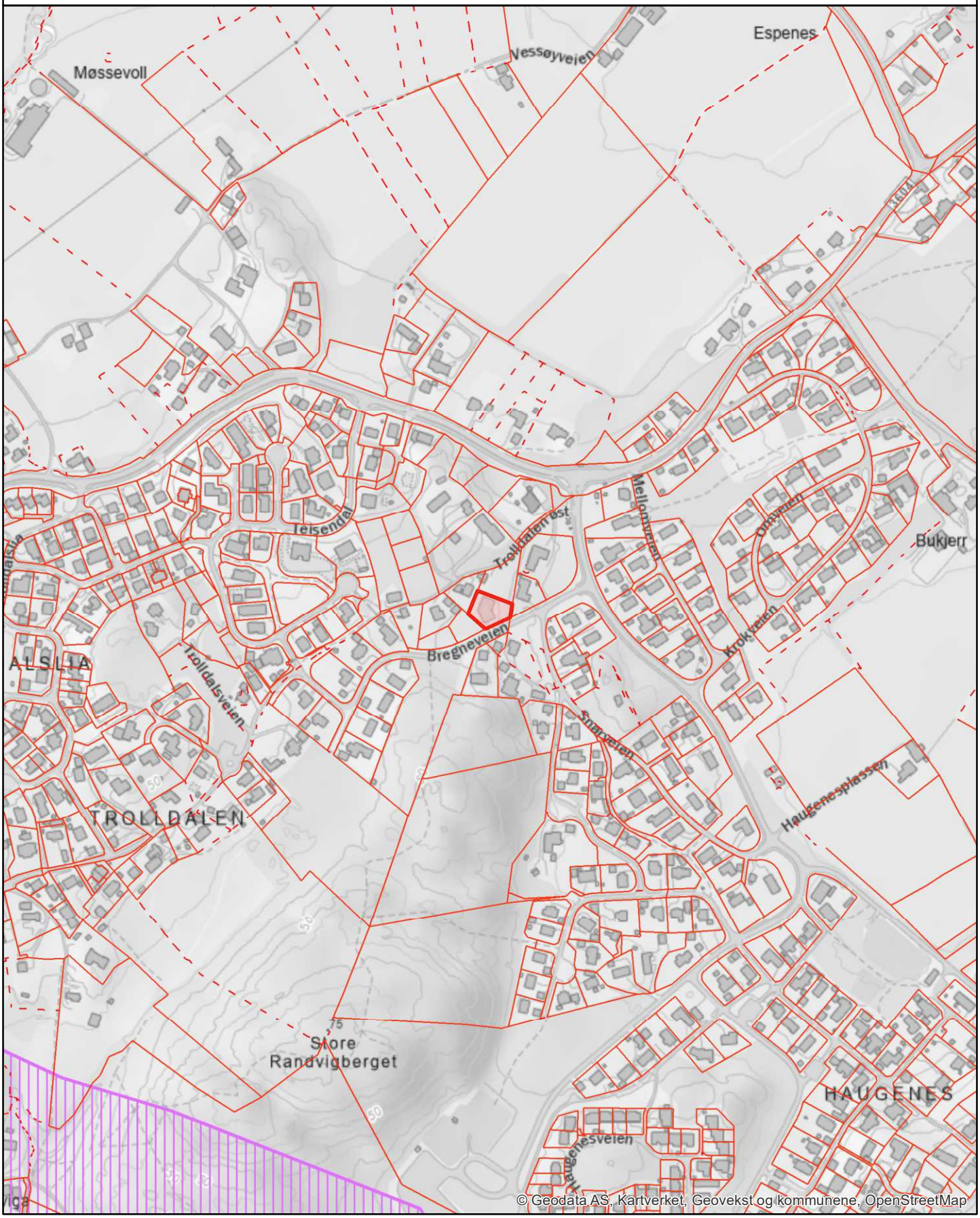
Adresse:
Gnr/Bnr: 53/245/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-05-19

Grimstad kommune

N

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



DOK-analyse for eiendom 4202-53/245

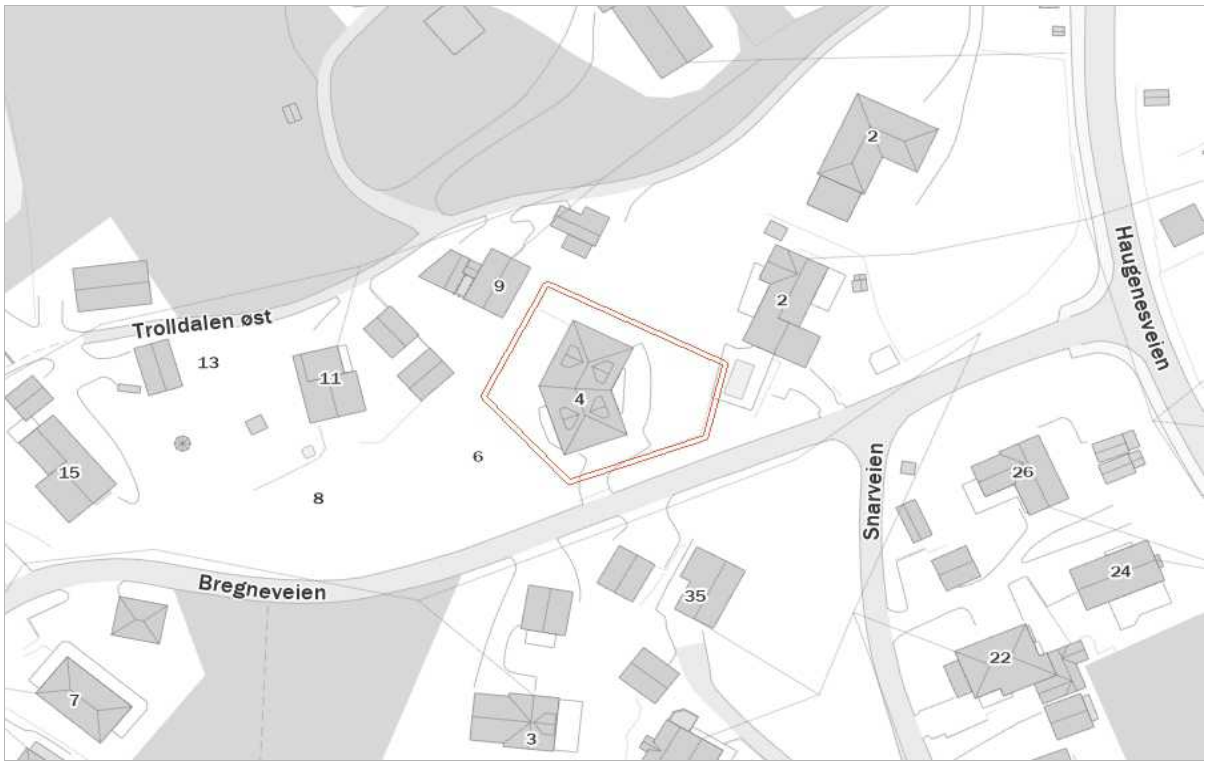
Dato for analyse	19.05.2026 kl.13:13	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	84	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	12	Ikke berørte datasett	72
Kommunens valgte	118	Utelatte datasett	36

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Treff på et datasett indikerer at ytterligere undersøkelser kan være nødvendige. Kolonnen «Dekning» angir om temaet er kartlagt i analyseområdet. Verdiene «ikke kartlagt», «ikke relevant» og «ufullstendig» (markert i oransje) betyr at fravær av treff ikke uten videre kan tolkes som fravær av risiko. Verdiene «fullstendig», «grundig kartlagt med funn» og «kartlagt uten funn» indikerer at området er tilstrekkelig kartlagt for det aktuelle temaet.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	18.05.2026	19.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	16.05.2026	19.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	17.05.2026	19.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grus og pukk	Norges geologiske undersøkelse		12.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		11.05.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		11.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		11.05.2026	
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		06.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	18.05.2026	19.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025	
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		14.05.2026	
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.05.2026	11.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	14.05.2026	19.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	19.05.2026	11.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	19.05.2026	11.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		11.05.2026	
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	23.10.2025	08.05.2026	
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner		Avinor	17.01.2025	07.04.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser		Forsvarsbygg	06.05.2026	11.05.2026	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte		Miljødirektoratet		11.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		11.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	18.05.2026	11.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Bergrettigheter		Direktoratet for mineralforvaltning	18.05.2026	11.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		12.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder		Riksantikvaren	20.02.2026	23.02.2026	
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	14.05.2026	11.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	16.04.2026	13.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	15.05.2026	16.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	29.04.2026	04.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer		Riksantikvaren	15.02.2026	19.01.2026	
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter		Fiskeridirektoratet	19.05.2026	11.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kyst og fiskeri: Gyteområder		Fiskeridirektoratet	28.04.2026	04.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Kyst og fiskeri: Korallrev		Havforskningsinstituttet	13.05.2026	11.05.2026	
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser		Fiskeridirektoratet	28.04.2026	04.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024	
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Beitehage		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Flyttlei		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Siidaområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Trekklei		Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Natur: Kulturlandskap - verdifulle		Miljødirektoratet		13.05.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		15.05.2026	
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		15.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		15.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.05.2026	02.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Villreinområder		Miljødirektoratet		02.09.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.05.2026	02.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Ankringsområder		Kystverket	17.05.2026	15.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Hovedled og Biled		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk		Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.05.2026	20.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	18.05.2026	20.04.2026	Området er ikke kartlagt eller har ikke kjente data for fenomenet.
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø		Forsvarsbygg	30.01.2025	30.06.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	19.05.2026	11.05.2026	
Samfunnssikkerhet: Militære forbudsområder innen sjøforsvaret		Forsvarsbygg	12.11.2024	31.03.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	18.05.2026	11.05.2026	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	18.05.2026	11.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå		Kartverket	10.05.2026	11.05.2026	Dataeier føler seg ganske sikker på at alle objekter er registrert og kartlagt.

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	18.05.2026
Antall treff	1	Nedlastet	19.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
269122628	Bregneveien 4

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	16.05.2026
Antall treff	1	Nedlastet	19.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

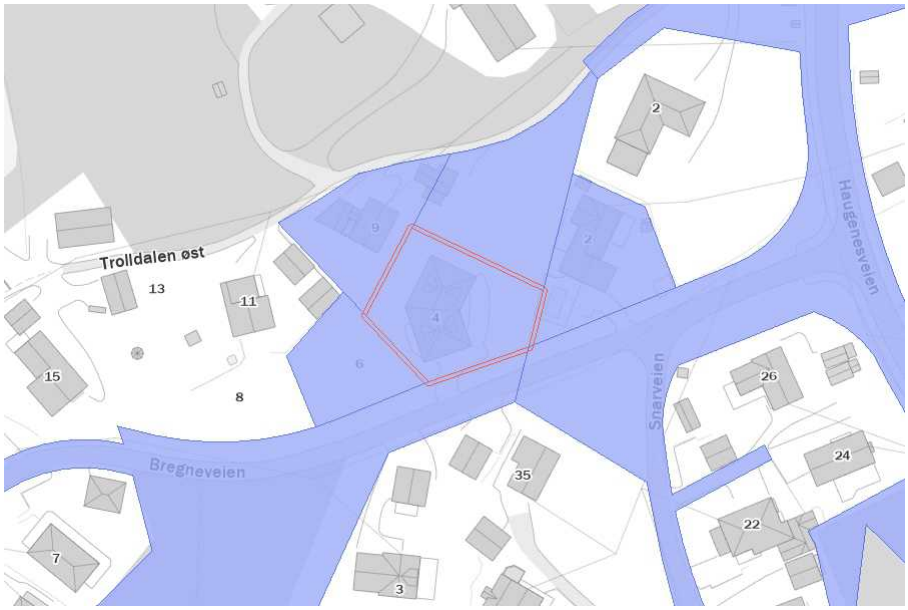
Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

NR	STATUS	TYPE
8752818	TB - Tatt i bruk	111 - Enebolig

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	17.05.2026
Antall treff	7	Nedlastet	19.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	4202	57	47	0	0
Grunneiendom	4202	53	298	0	0

Flater

Grunneiendom	4202	52	128	0	0
Grunneiendom	4202	53	96	0	0
Grunneiendom	4202	53	216	0	0
Grunneiendom	4202	53	245	0	0
Grunneiendom	4202	53	161	0	0

Geologi: Grus og pukk

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	12.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Grus- og Pukkdatabasen ved NGU inneholder opplysninger om de aller fleste grus- og pukkforekomster og uttakssteder i Norge for utnyttelse som råstoff for bygge- og anleggsvirksomhet. Databasen gir også informasjon om arealbruk, volum, kvalitet og hvor viktige ressursene er som råstoff til byggetekniske formål.

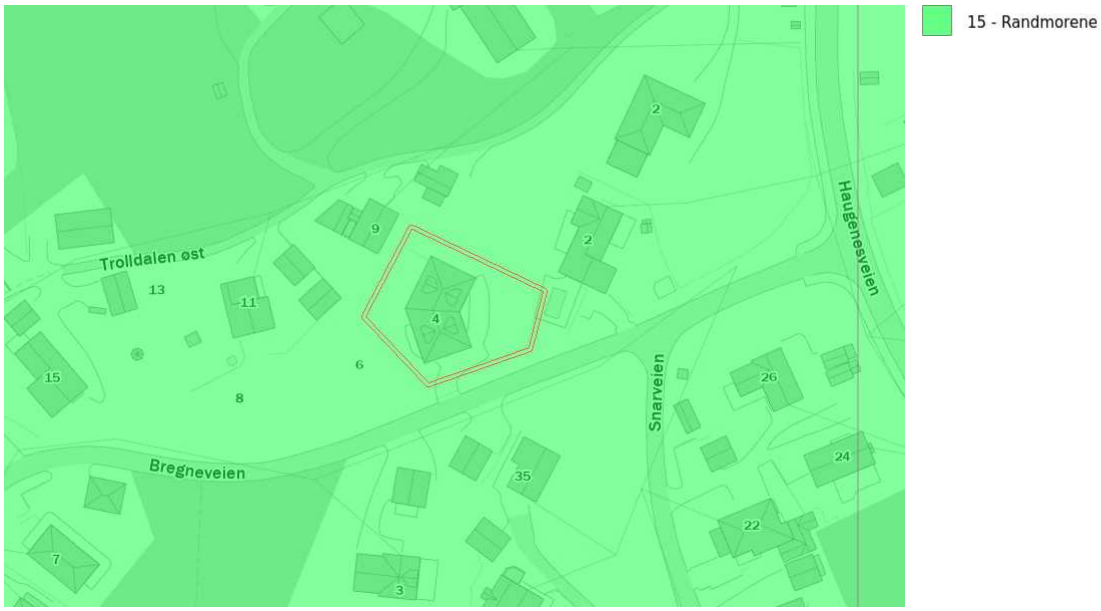
...

Flater

UNDERTYPE	MEKTIGHET_50PROS	BESKRIVELSE	OBJTYPE	FOREKNAVN	RASTOFFBETYDNING_NAVN	MATERIALTYPE_NAVN	MINERALREGISTRERINGTYPE_NAVN
-	-	Lenke	SandGrusOmr	Raet-Fevik	Liten betydning	Sand og grus	Registrering

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	11.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Randmorene/randmorenesone	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	11.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	11.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

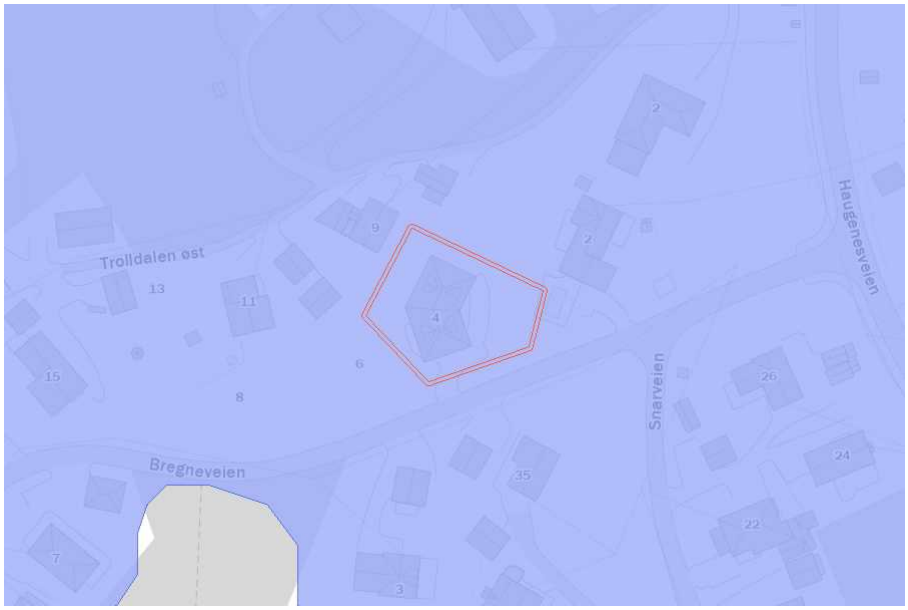
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	06.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	18.05.2026
Antall treff	1	Nedlastet	19.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

FKB-AR5 er et detaljert nasjonalt arealressurskart som viser hvordan landarealene i Norge er klassifisert etter arealtyper og egenskaper som beskriver arealressursene. Kartet er tilpasset målestokk 1:1000 og oppover, og beskriver arealressursene med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk.

Datasettet er flatedekkende, som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Uproduktive områder og områder over tregrensen som ikke inngikk i kartleggingen, er registrert som ikke kartlagt i datasettet. Små arealer under 2 dekar vises normalt ikke som egne flater, med unntak av jordbruksareal som kan kartlegges ned til 0,5 dekar.

FKB-AR5 deler landarealet inn i ulike arealtyper som gir en oversikt over hvilke ressurser som finnes. Deretter er arealene klassifisert etter skogbonitet, treslag og grunnforhold, avhengig av hva som er relevant for arealtypen. Jordbruksarealet i AR5 er summen av arealtypene fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Skog er en egen arealtype. Resten av arealet er delt i arealtypene myr, åpen fastmark, bebygd, samferdsel, snø/isbre, ferskvann og hav.

Det er tilstanden på arealet som ligger til grunn for klassifisering i AR5, og ikke bruken av arealet.

FKB-AR5 er videreutviklet fra det tidligere Markslag-datasettet (DMK) fra Økonomisk kartverk. Kommunene har ansvar for kontinuerlig ajourhold, mens NIBIO har ansvar for periodisk ajourhold. For å forstå hvordan arealene er klassifisert og kan vises i kart, anbefales det å gjøre seg kjent med klassifikasjonssystemet for AR5: https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/arealressurskart-ar5/klassifikasjonssystem-ar5?locationfilter=true

...

Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	14.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av Artsdatabanken. Artsdatabanken har, siden etableringen i 2005, etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser som blir synliggjort i Artskart. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfylt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

...

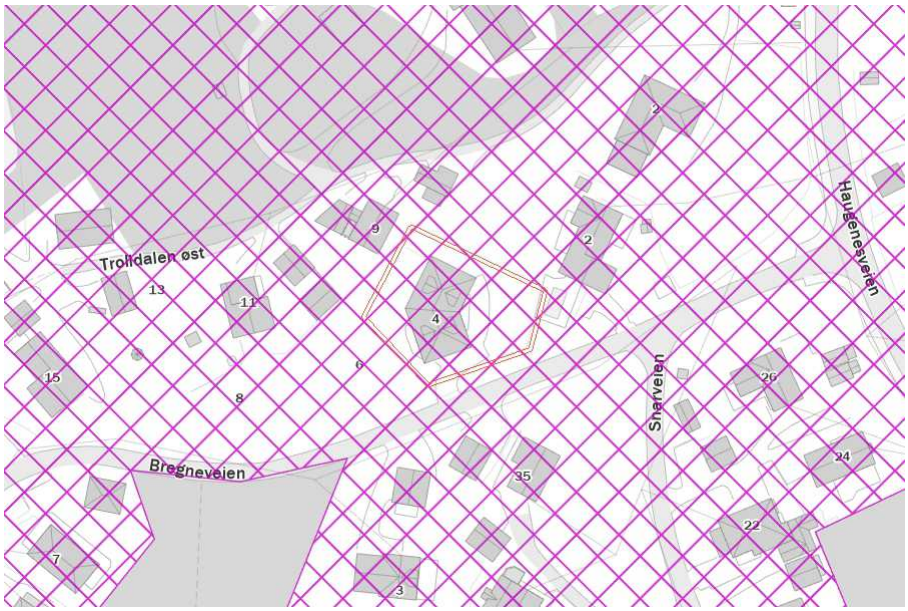
Flater

NAVN	ANTALL_OBSERVASJONER	LISTESTATUS	FORSTEFUNNDATO	SISTEFUNNDATO	AKTIVITET	ANSVARSART	FREDETART
Pigghå	1	Sårbar	07/07/2018	07/07/2018	Ukjent	ja	nei

Flater

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.05.2026
Antall treff	1	Nedlastet	11.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	01/04/2026	NVE

Tegnforklaring - Kommunedelplan

Hensynssonegrense
Kommunedelplangrense

Hensynssoneområde

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

Samferdsel punkt

Kollektivknutepunkt (tunnel) F
Kollektivknutepunkt F
Kollektivknutepunkt (tunnel) N
Kollektivknutepunkt (bru) F
Kollektivknutepunkt N
Kollektivknutepunkt (bru) N
Vegkryss (tunnel) F
Vegkryss F
Vegkryss (tunnel) N
Vegkryss (bru) F
Vegkryss N
Vegkryss (bru) N

Samferdsel linjer

Motorferdsel i utmark F
Motorferdsel i utmark N
Småbåtled F
Småbåtled N
Skipsled F
Skipsled N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Taubane F
Taubane N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg (bru) F
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (tunnel) N
Bane (bru) F
Bane N
Bane (bru) N
Skitrekk F
Skitrekk N
Turvegtrase F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase (bru) F
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (tunnel) N
Gangveg (bru) F
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg (bru) F
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg (bru) F
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg (bru) F
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg (bru) F
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg (bru) F
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg (bru) F
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (tunnel) N
Vegnett (bru) F
Vegnett N
Vegnett (bru) N

Bregneveien 4

Nabolaget Trolldalen/Randviga - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Fevik skole (1-10 kl.) 604 elever, 38 klasser	17 min 1.5 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	16 min 9.2 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	18 min 13.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Haugeneskrysset Linje 141	2 min 0.2 km
Bråstad stasjon Linje R50	16 min 11.7 km
Kristiansand Kjevik	46 min

BARNEHAGER

Haugenes barnehage (1-5 år) 30 barn	3 min 0.2 km
Hasla Solkollen barnehage (0-5 år) 38 barn	16 min 1.4 km
Fevik barnehage (1-5 år) 45 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Fevik	19 min
Meny Fevik	21 min

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

Fevik Senter	19 min
Apotek 1 Fevik	19 min
Grimstad Vinmonopol	16 min

SPORT

Haugenes ballbinge	7 min
Haugenes flerbruksanlegg	10 min
SKY Fitness Fevik	20 min
Friskis & Svettis Arendal	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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:
Bregneveien 4, 4870 Fevik
Gnr. 53, Bnr. 245, Grimstad kommune.

Oppdragsnummer:
307260104

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.
