PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

LØDDESØLVEIEN 136

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Løddesølveien 136 , 4824 BJORBEKK
ARENDAL kommune
gnr. 439, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 24.11.2025 **Rapportdato:** 25.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22444-1017 **Referansenummer:** ZS2415

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Bjørnhom

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

Norsk takst

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

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.

Rapportansvarlig



Kenneth Bjørnhom

kenneth@bygningssakkyndig.as

934 36 456

Bygningssakkyndig AS
Trålum gården 8
4870 FEVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Bygningssakkyndig AS
Trålum gården 8
4870 FEVIK

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig oppført i tre og mur i 1975 i 2 etasjer pluss kaldtloft under saltakkonstruksjon. Eiendom er beliggende i landlige omgivelser på Bjorbekk i Arendal kommune. Boligen fremstår for det meste som opprinnelig bygget med aldersslitasje over normalen. Boligen fremstår med fuktproblemer i flere rom i underetasjen, mest sannsynlig på grunn av sviktende utvendig drenering og fuktsikring av byggegrunn. Våtrom i bolig er utgått på forventet levetid. Bolig er vurdert å være et objekt med stort oppgradering og renoveringsbehov.

Det henvises for øvrig til rapportens punkter og avsnitt.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

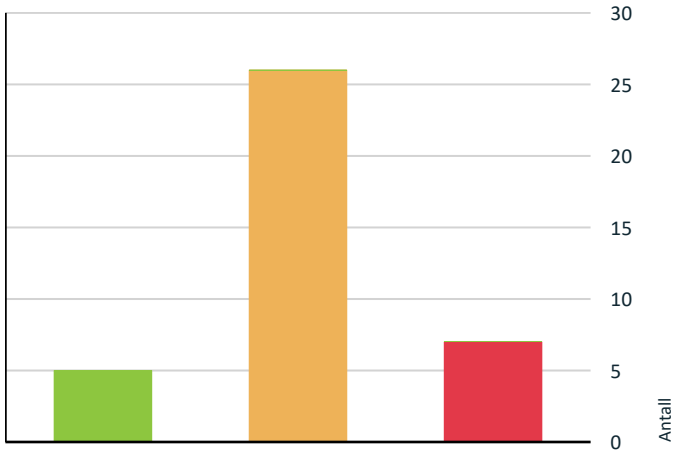
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger bolig:
- I underetasje er det inntegnet integrert garasje som i virkeligheten er soverom, bod og gang. Det er innredet kjøkken der det er tegnet inn WC. Det er s-rom som er omgjort til p-rom. 1 etasje er som inntegnet.

Tegninger tilbygget garasje og bod:
- Det er tilbygget utvendig bod mot garasje som ikke er inntegnet/søkt på.

Sammendrag av boligens tilstand

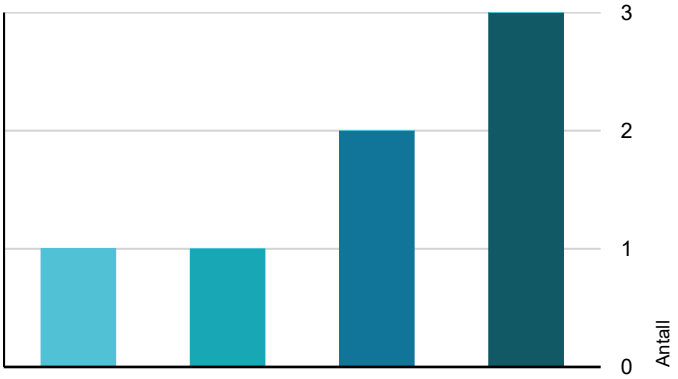
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking over garasje og bod	Gå til side
Innvendig > Overflater soverom underetasjen	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell	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 > Veggkonstruksjon garasje og bod	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører garasje og boder	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard
Normal standard i henhold til byggeår.

Vedlikehold
Det er ingen kjente opplysninger om vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Undertak av rupanel med ukjent type papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra deler av kaldtloft ved loftstige.

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

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

Det er lappet på et stykke på tekking der stigetrinn for feier er revet av.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Nærmere undersøkelser anbefales, alder på tekking er ikke kjent.

TG 3 Taktekking over garasje og bod

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater uten undertak over grasjedelen. Det er ikke montert takrenner og nedløp. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra garasje og bod.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Det er korrosjon og hull i tekking, Tekking er ikke tett inn mot bolig. Undertak er svellet og fuktskadet i bod. Konstruksjon i tre fremstår som svak.

Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Konstruksjon må forsterkes for å tåle snøtyngde i henhold til dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Heldekkende pipebeslag. Takrenner, takfotbeslag og nedløpsrør i plast. Stigetrinn for feier i metall. Gjelder kun bolig, ikke garasjedel.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er korrosjon på beslag ved pipe over mønet. Det er skjeve/løsnede stigetrinn på tak for feier og det mangler et par og har korrosjon. Det drypper i skjøt på takrenner på baksiden av bolig, det indikerer at takrenner kan være fulle av rusk. Det mangler utkast på nedløpsrør fra tak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

- Stigetrinn for feier må påregnes å utbedres/skiftes ut i nær fremtid.
- Kontrollere og rengjøre takrenner og nedløp for å bedre kapasitet til å føre bort takvann.
- Montere utkast på nedløpsrør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er mugg og skitt på malte fasader. Det er stedvis råte i kledningsbord, særskilt på inngangssiden, men også andre steder. Ved inngangsiden er grunnmur skjult av treverk som også fører til lav avstand til kledning og gir fara for fuktopptrekk i kledning. Råte er for det meste i nedre del av kledningsbord. Det er råte i de nederste liggende kledningsbord mot bod under balkong. Det er også registrert manglende musetetting bak kledning flere steder. Spor etter mus er observert i isolasjon på kaldtloft ned mot himling i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

- Det må etableres musetetting nede bak kledning alle veier for å redusere risiko og ytterligere utvikling.
- Treverk mot ringmur på inngangsside må fjernes for å undersøke tilstand på ringmur/veggkonstruksjon.
- Det er påregnelig med skjult omfang etter museaktivitet, også i veggkonstruksjoner.
- Det må påregnes normalt vedlikehold som vask, maling og utskifting av kledningsbord etter behov.

TG 2 Veggkonstruksjon garasje og bod

Veggene har uisolert bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Fasader og konstruksjon har fuktinntrenging og ligger helt ned mot terreng flere steder. Arbeider med garasje fremstår som ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

- Det bør påregnes å endre konstruksjonens oppbygging med tanke på å sikre mot fuktinntrenging.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er spor etter skadedyr i isolasjon i etasjeskille på kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Skader etter mus kan være store, utviklingstid kan være lang da det ser ut til å være avvik på musetetting bak kledning fra byggeår flere steder.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. I stue i 1 etasje er det 3 stk vinduer fra 2004.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- De fleste vinduer fra byggeår fungerer i dag, men har svak isolasjonsevne og bør påregnes utskiftet i nær fremtid.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler beslag under ytterdør. Det er noe oppsvulming i dørblad ytterdør. Riss i maling pop sprosser ytterdør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Montere beslag.
- Male dører.

TG 2 Dører garasje og boder

Plassbygde dører til garasje og boder i malt trevirke.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dører er skjeve.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Dører fungerer, men det bør påregnes vedlikehold og justering, eventuelt utskifting.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Treverk er oppsprukket på rekkverk og takoverbygg. Det er lagt sutakplater over terrassebord som provisorisk tekking, noe som ikke er tilstrekkelig, og fører til risiko for råte i terrassebord. Terrassebord er ikke besiktiget på grunn av plater. Det er oppsprukket trevirke i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Terrassebord må undersøkes nærmere med tanke på mulig råteskade og tilstand.
- Det må påregnes å skifte ut deler av rekkverk i nær fremtid.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp i tre med rekkverk i tre fra balkong.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Trapp er skjev og har store åpninger i rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

- Trapp bør påregnes utskiftet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av betong, tepper og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

De fleste overflater ser ut til å være fra byggeår 1975. Tepper har slitasjemerker i form av hull og de er generelt misfarget.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

- Utbedres i henhold til egne preferanser.

TG 3 Overflater soverom underetasjen

Soverom underetasje: Innvendig er det gulv av betong. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er fuktmerker på vegger under vindu. Gulvteppe er fjernet. Overflater er ikke behandlet.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

- Bakenforliggende årsak til vannskade må kartlegges og utbedres. Det kan ikke utelukkes fuktskader i ytterveggkonstruksjon som råte- og/eller insektskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i 1 etasje er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsrapport

Det er spor etter mus på kaldtloft og det er påvist manglende musetetting utvendig bak kledning. Det er derfor stor risiko for skjult skadeomfang etter mus i skjulet konstruksjoner, også etasjeskiller i tre.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

- Det anbefales ytterligere undersøkelser med tanke på skadedyr som eksempelvis mus. Det er påregnelig med skjult skadeomfang etter museaktivitet.

TG 2 Radon

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

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

Boligen ligger i følge Norges Geologiske Undersøkelser sitt aktsomhetskart i et område med moderate forekomster.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Tiltak anbefales i henhold til resultat.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Det forutsettes at det er en sotlukestein inn bak sotluke.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er benyttet isopor i innforede trevegger som avgir giftige gasser ved brann.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

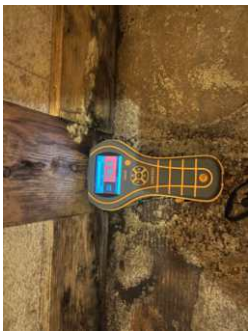
- Rom under terreng er normal å regne som en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Inntrenging av fukt skyldes normal sviktende utvendig drenering og fuktsikring av byggegrunn.
- Utbedring av fuktskader i rom under terreng må gjøres etter at utvendig drenering og fuktsikring er ferdig for å unngå liknende skade. Se avsnitt "Fuktsikring og drenering".
- Estimat er for utbedring av overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp og rekkverk. Teppe i trinn.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er belegg på gulv uten oppkant. Det er baderomstapet på vegg. det er mat trepanel i himling. Det er dusjnisje med belegg med oppkant og baderomsplater på vegg. Det er dusjdør. Det er gulvklosett. Det er servant. Det er oppvarming med elektrisk stråleovn.

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

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Nede på vegg i tilstøtende bod.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21. Fukt kan også komme fra bod.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad i 1 etasje har malt belegg med oppkant mot vegg. Det er baderomsplater på vegg. Det er himlingsplater. Det er oppvarming med elektrisk stråleovn på vegg. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er gulvklosett. Det er tilluftventil i vindu og ventil i tak. Bad er kun overflateoppusset i etterkant av byggeår.

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

Belegg på gulv, røropplegg inkludert sluk er utgått på forventet levetid. Det er rissprekker i belegg ved sluk. Sluk lot seg ikke åpne. Baderomsplater mangler bunnprofil i våtsoner og fremstår som ufagmessig utført.

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

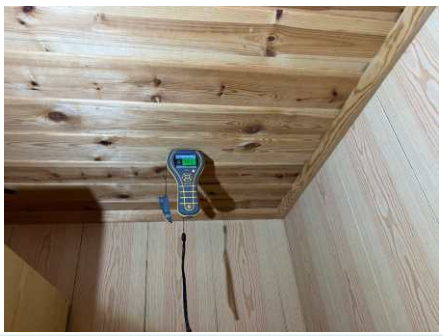
Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad er utgått på forventet levetid, og må påregnes utbedres i nær fremtid. Det er tatt målinger i trepanel i himling i bod under bad og sluk.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

- Utbedres i henhold til egne preferanser.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran i bod med vannpumpe.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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.

230 volts elektrisk anlegg med skrusikringer. Inntaks via luftspenn. Nøkkel til skap var ikke tilgjengelig, skap er derfor ikke besiktiget.

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.
   1975

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?
   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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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

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?
    Ukjent

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

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 På grunn av ukjent historikk og alder er det å anbefale en utvidet elkontroll av godkjent elektrikerfirma.

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannmelder i tak i gang i 1 etasje og i kjellerstue i underetasjen. 6 kg brannslukkingsapparat i soverom på loft.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Fra 1998.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ja Brannmelder i kjellerstue er demontert/mangler batteri.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1975.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker i grunnmur flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

- Sprekker må tettes og holdes under oppsikt over tid for å redusere risiko for fuktinntrenging videre inn i bolig.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Relativt flatt terreng rundt bolig alle veier i front, inne i tilstøtende garasje og utvendig bod. På bakside er det også flatt ut omlag 1 meter fra grunnmur.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

- Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmur alke veier for å redusere fuktpåkjenning av byggegrunn.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1975. Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Foreta kontroll av brønnvann.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Vannkvalitet må dokumenteres
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av plasstøpt betong med 3 kummer. Septiktank er fra 1975. Skal tømmes hvert 2 år.

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

NB! Se tilsynsrapport fra kommunen datert 18.06.2018.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

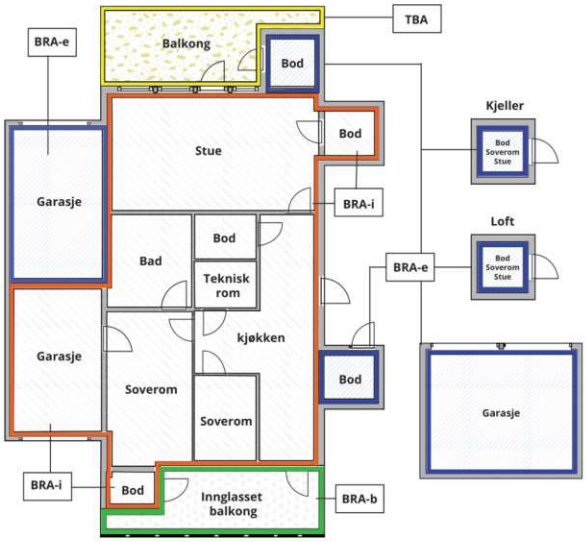
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 etasje	81			81			81
Underetasje	71	34		105		3	108
SUM	**152**	**34**				**3**	**189**
SUM BRA	**186**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Trapperom, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, gang, soverom, bod, kjøkken, gang 2, bad, bod 2, kjellerstue	Garasje, bod ved garasje, bod under balkong	

Kommentar

Eksternt areal er tilbygget garasje og tilstøtende bod og bod under balkong.
Deler av bod ved garasje har areal ved lav himlingshøyde under 1,9 meter og er ikke medtatt i BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger bolig:
- I underetasje er det inntegnet integrert garasje som i virkeligheten er soverom, bod og gang. Det er innredet kjøkken der det er tegnet inn WC. Det er s-rom som er omgjort til p-rom. 1 etasje er som inntegnet.

Tegninger tilbygget garasje og bod:
- Det er tilbygget utvendig bod mot garasje som ikke er inntegnet/søkt på.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	142	44

Kommentar

Enebolig	S-rom i underetasje er garasje og 2 utvendige boder, samt 2 innvendige boder.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2025	Kenneth Bjørnhom	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	439	23		0	856.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Løddesølveien 136

Hjemmelshaver
Kristoffersen Sigbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig beliggende på eiendom i landlige omgivelser på Løddesøl på Bjorbekk i Arendal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l. Se tilsynsrapport 28.06.2018.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	10.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.11.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	24.11.2025		Fremvist		Nei

Bygningssakkyndig AS
Trålum gården 8
4870 FEVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.11.2025	
2	25.11.2025	
3	25.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZS2415

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250202

Selger 1 navn
Magne Olsen

Gateadresse
Løddesølveien 136

Poststed	Postnr
BJORBEKK	4824

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Sigbjørn Kristoffersen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Sigbjørn Kristoffersen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250202

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 307250202

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magne Olsen	f9c4c88c3fc304007ad3b cd28cc10cc772632071	11.11.2025 10:32:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307250202

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 439
Bruksnummer: 23

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.11.2025 kl. 15:00
Produsert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	FJELLMYR
Etableringsdato:	10.07.1972
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 439 / 23	856,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	210238	KRISTOFFERSEN SIGBJØRN			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	210238	KRISTOFFERSEN SIGBJØRN			

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6478546	481597		856,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	 Endret dato	Matrikkelføring Signatur	 Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 439/23 Omnummerert fra: 0906 - 439/23			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: 0906 - 439/23 Omnummerert fra: 0920 - 39/23			
	Var 920 - 39/23/0/0				
Skylddeling	10.07.1972				
Skylddeling	P18/62				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0920 - 39/3	-885
Mottaker	0920 - 39/23	885

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Løddesølveien	48881	136			Grunnkrets	4306	Omholt	Nei
						Stemmekrets:	9	Asdal	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070601	Øyestad	
				6478539	481608	Postnr.område:	4824	BJORBEKK	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 166 947 928
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6478539 Øst: 481608
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	199	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	15.04.1974
Bruksareal totalt:	199	Avløp:		Tatt i bruk:	15.09.1975
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

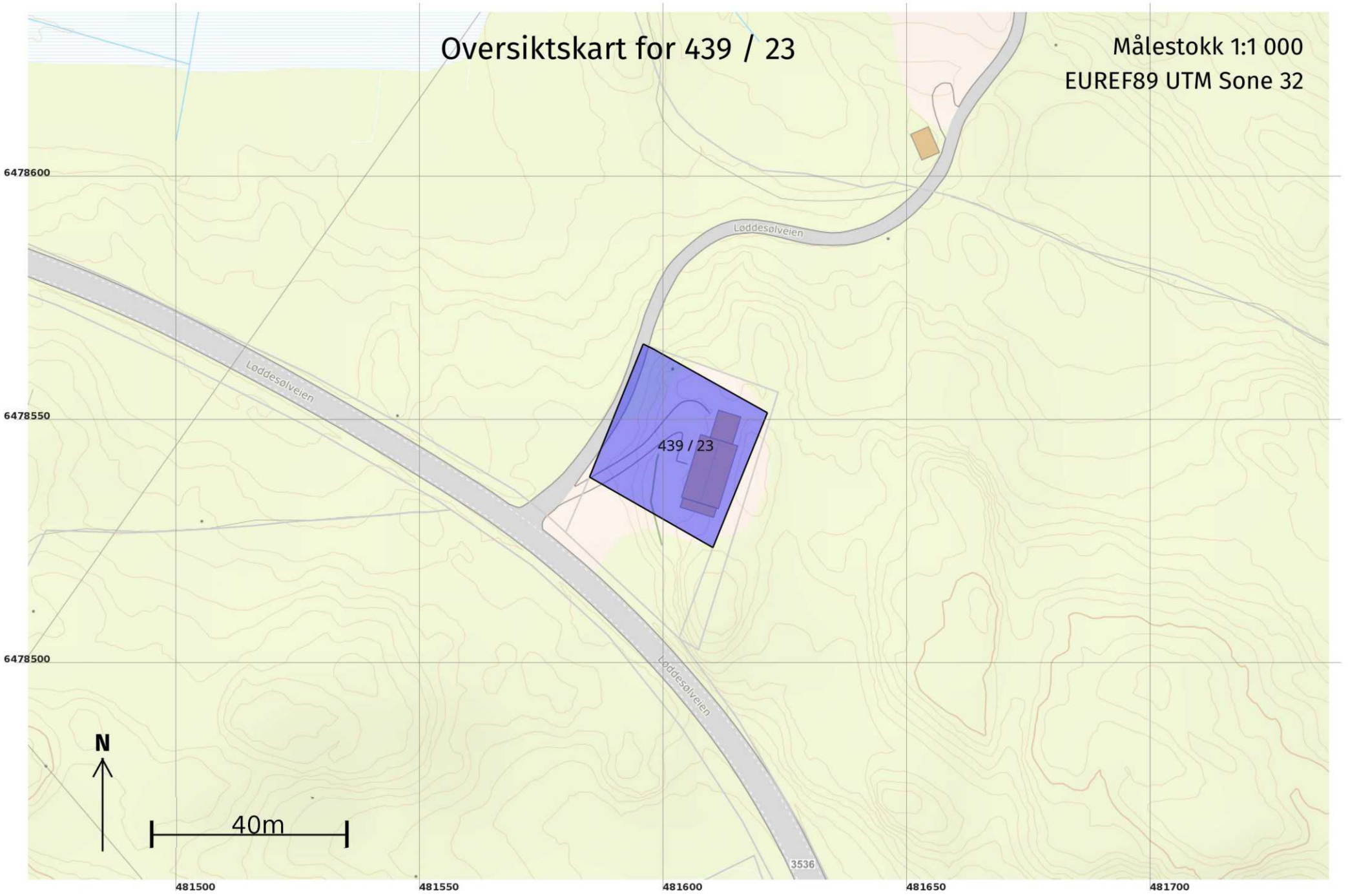
Etasjer

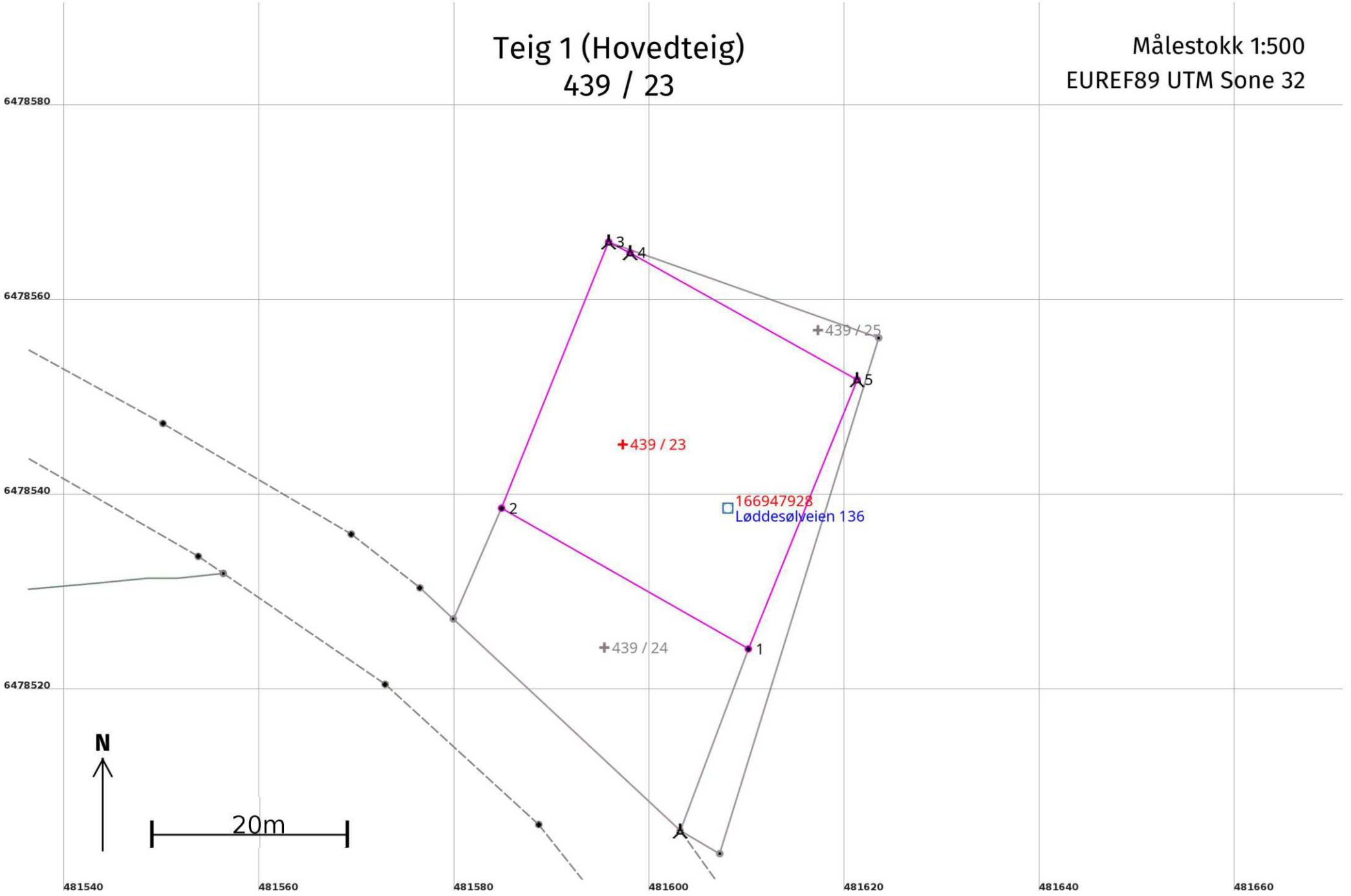
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	84	0	84	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	115	0	115	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
48881 Løddesølveien 136	H0101	Bolig	199	0	Kjøkken	0	0	439/23


Oversiktskart for 439 / 23
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6478600
6478550
6478500
Løddesølveien
Løddesølveien
Løddesølveien
439 / 23
3536
N
40m
481500
481550
481600
481650
481700


Teig 1 (Hovedteig)
439 / 23
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6478580
6478560
6478540
6478520
481540
481560
481580
481600
481620
481640
481660
1
2
3
4
5
439 / 23
439 / 24
439 / 25
166947928
Løddesølveien 136
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 856,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6478546 **Øst:** 481597

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6478524,55	481610,11	29,12	Umerket	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	6478539,00	481584,83	29,44	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
3	6478566,32	481595,80	2,45	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	6478565,22	481597,99	26,67	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	6478552,18	481621,25	29,79	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	439		Bnr.:	23	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:		Løddesølveien 136, 4824 Bjorbekk					Dato:	13.11.25 HT	
Beregnet areal:		856,4m^2							
Bygningstype:		Enebolig							
Tatt i bruk:		1975							
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
	Ja	x	Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	☐	☒
Offentlig avløp	☐	☒
Privat avløpsanlegg	☒	☐
Vannmåler	☐	☒

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

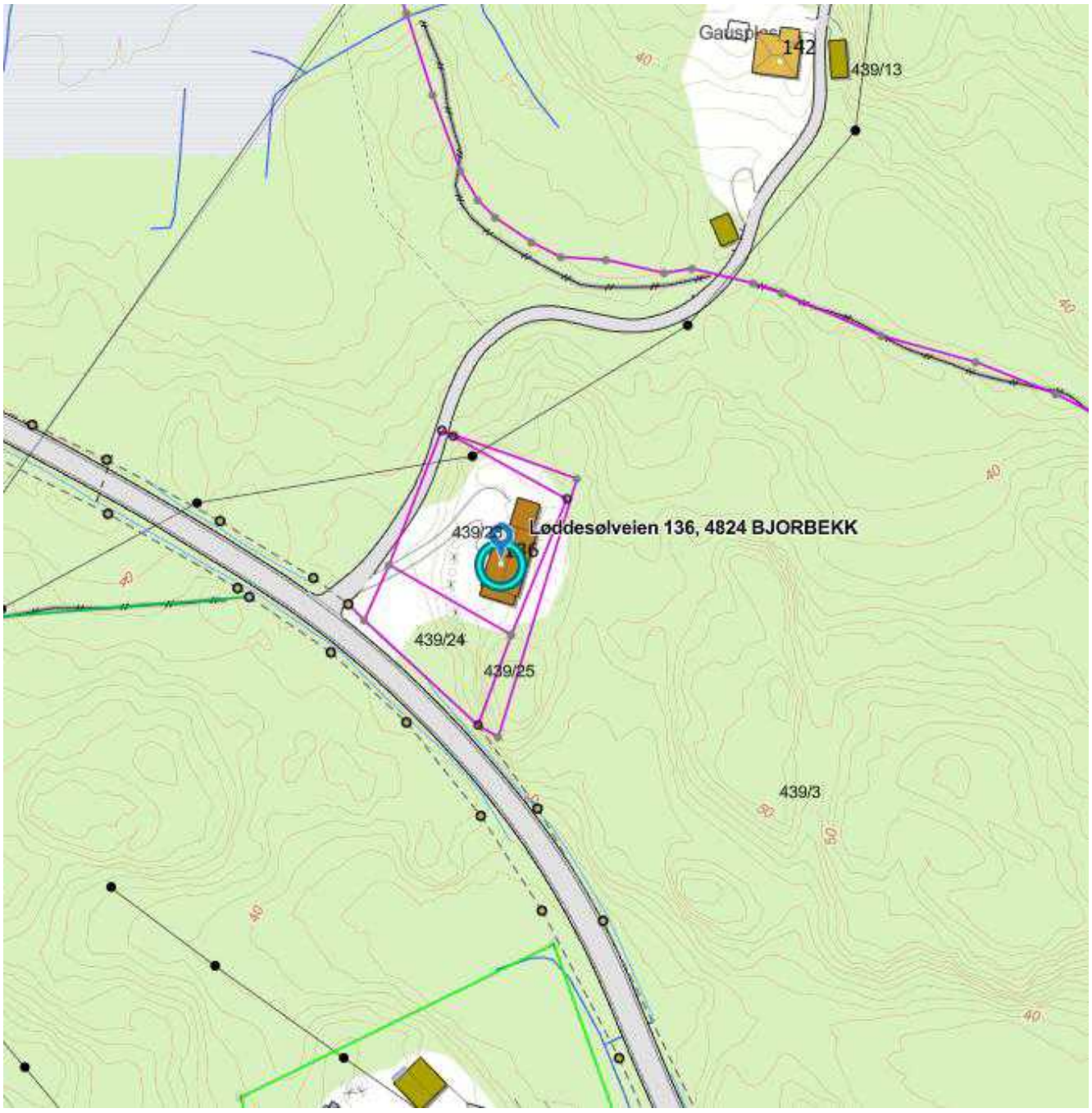
Kommunale eiendomsgebyr for 2025 (Feiing, slam, eiendomsskatt og tilsyn privat avløp)	kr. 7 094,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 5 065,-
Og tilsyn privat avløpsanlegg	kr. 853,-

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

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

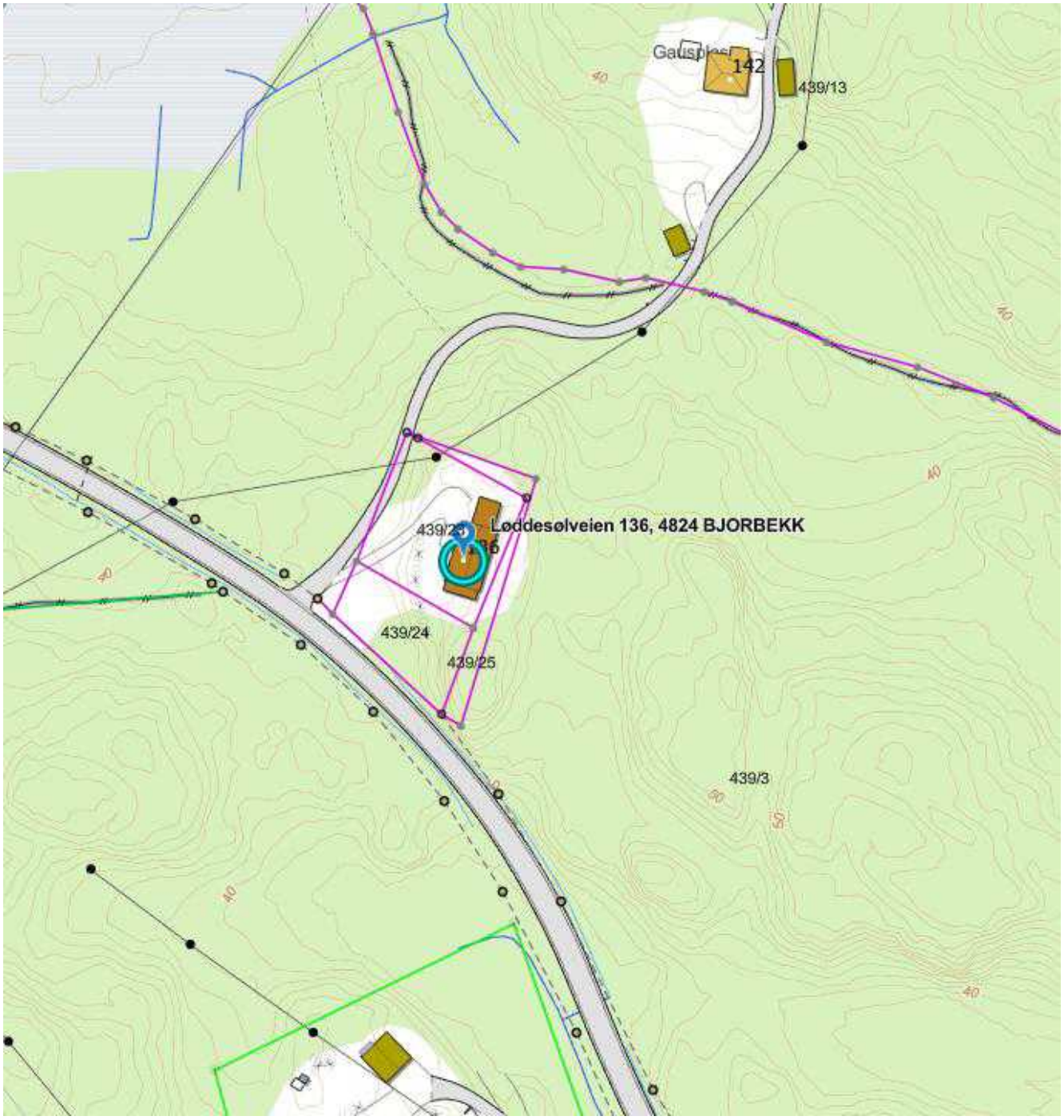
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

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



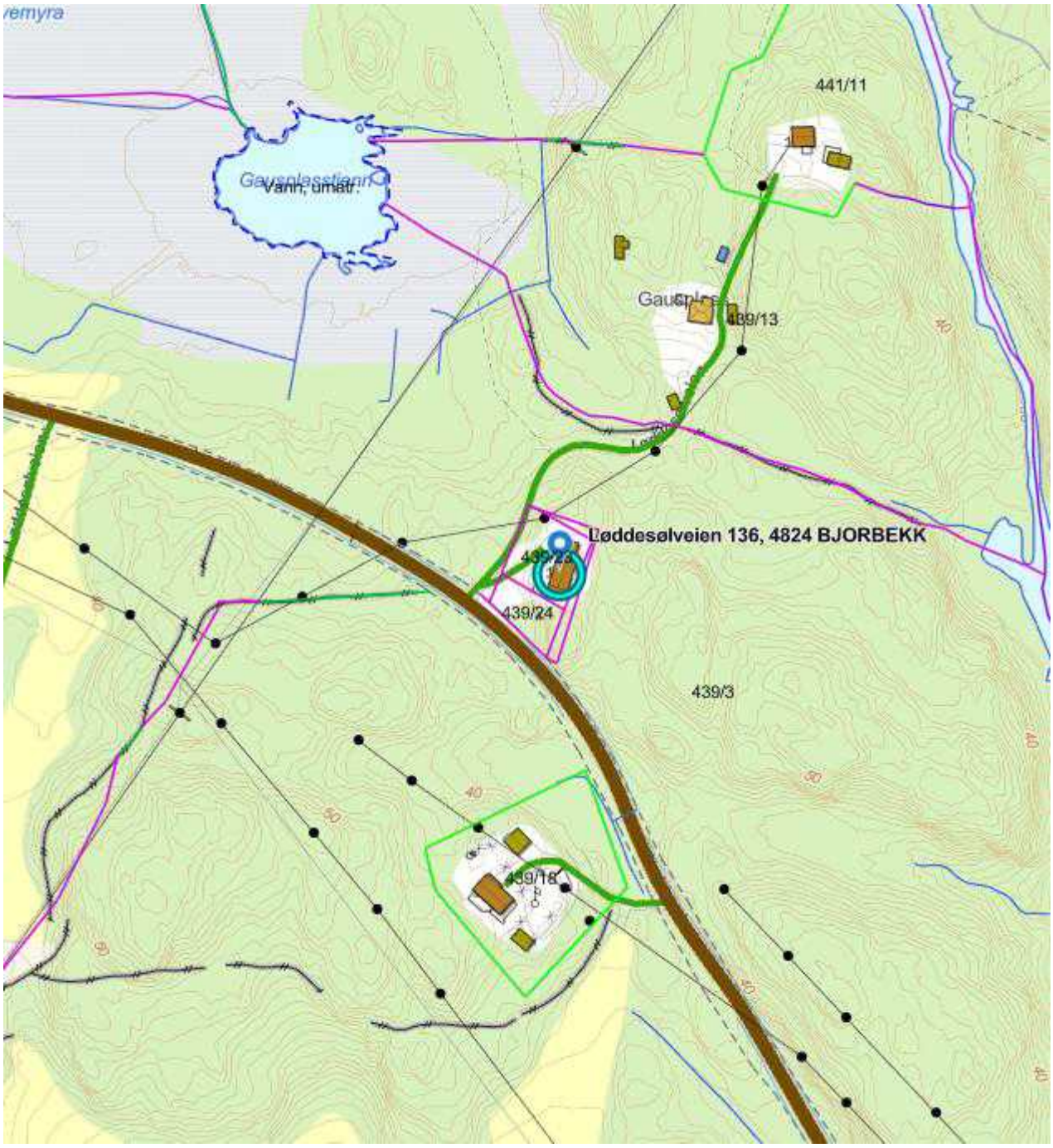
Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	439	Bnr.:	23	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Løddesølveien 136, 4842 Bjorbekk					Dato:	11.11.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan: Uregulert

Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

Merknader:

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

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

Utsnitt av **KOMMUNEPLANEN 2023-2033**	N

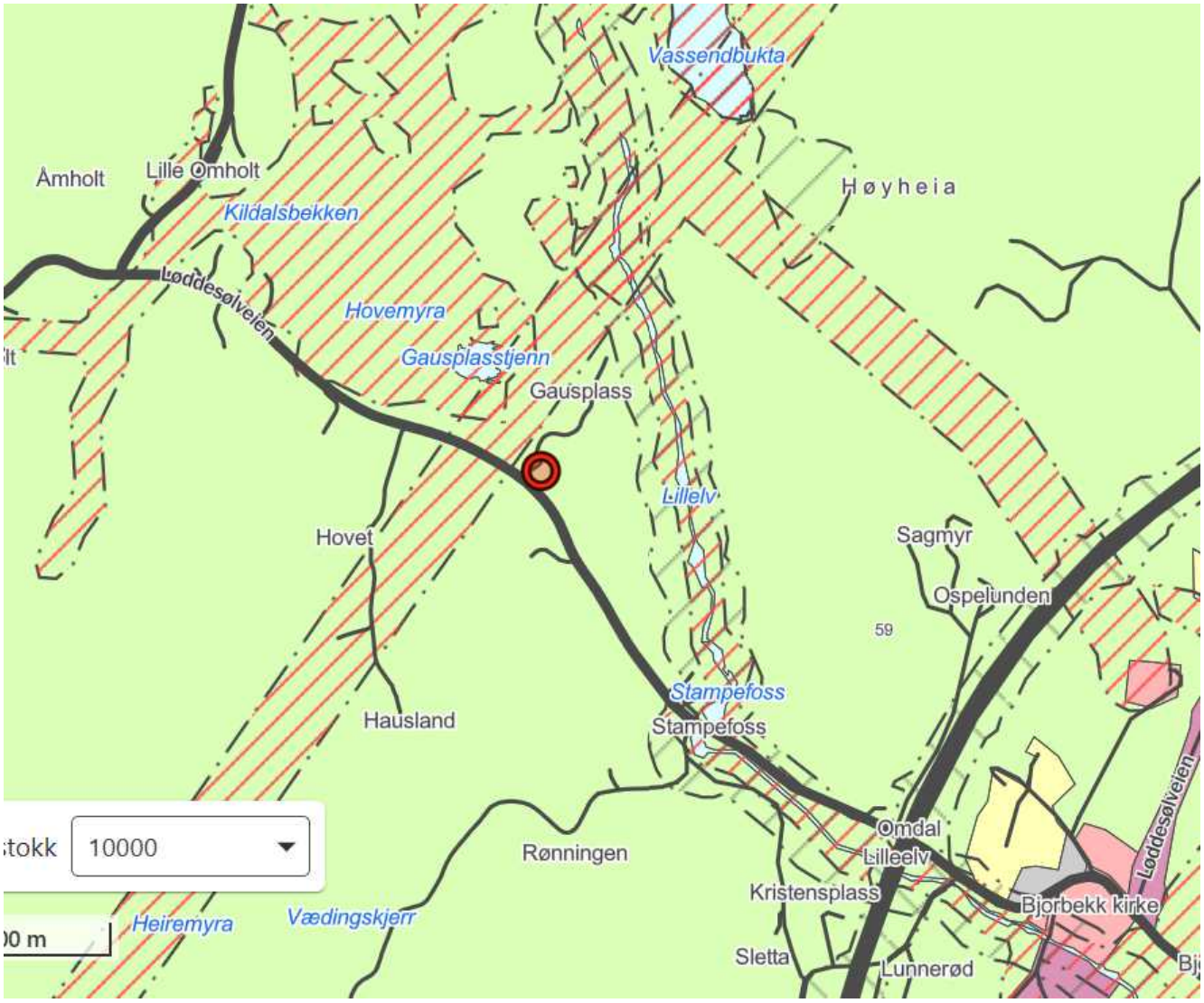




Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Omholt		39	23	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygging	Enebolig	24.4-73	dato 4.5-73 sak 139/75

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Sigbjørn Kristoffersen,	Omholt, Øyestad.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ruth Kristoffersen,	" "	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Gunnar Sigridnes,	Åmli	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bjorbekk, den 24.11-1975.

A. E. Tengs.

bygningssjefen

Åge Isdal.
ing.

Sendes:

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

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

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

Skjema E

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Omholt		39	24	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygging	Enebolig	24.4-73	dato 4.5-73	sak	139/73

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Sigbjørn Kristoffersen,	Omholt, Øyestad.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ruth Kristoffersen,	Omholt, Øyestad.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Merknader:

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

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

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

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

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

Bjorbekk, den 9.5-1973.

ØYESTAD KOMMUNE
For Bygningssjefen

S. Lauvrak.
bygningssjef

Sendes:

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

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 677. Eftertrykk forbudt.

Øyestad ...KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Approbasjon.

Arbeidssted: Omholt	Journalnr.: 64/73	Tegn. nr.
Arbeidets art: Nybygging	Innlevert: 25.4-73	
Bygningens art: Enebolig		
Byggherre: Sigbjørn Kristoffersen		
Byggmelder: Ruth Kristoffersen		

Dato: 9.5-1973.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

1. Byggearbeidet må ikke påbegynnes før utstikning er foretatt av kommuneingeniøren som bestemmer husets plassering og grunnmurens høyde.
2. Godkjent septiktank må brukes (4.o m^3 effektivt volum m/3 kammer).
3. Kloakkvannet må føres fra septiktank til synkebrønn eller synkegrøft m/sandfilter.
4. Ansvarshavende må godkjennes av bygningsrådet.

Rett utskrift:

S. Lauvrak.
ass.ing.

OBS. **Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.**

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i ....., ikke til saksbehandler.

Bl. nr. 25 c
S.H.B. 10-72. 3000.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Øyestad	Bygningsrådet	Bjorbekk	4.5-1973

Sak nr.

139/73.

BYGGEMELDING AV: ENEBOLIG.

Byggherre: Sigbjørn Kristofferesen.
Anmelder: Ruth Kristofferesen.
Ansvarshavende: Ikke bestemt.

FREMLAGT:
1. 2 stk. byggeanmeldelse, datert 24. april 1973.
2. Melding til fylkesforsyningsnemda.
3. 3 sett tegninger.
4. 2 stk. situasjonskart.

MERKNADER:
Bygget aktes oppført på Omholt. Veivesenet har godkjent avkjørselen fra off. vei og helserådet har godkjent kloakkeringen av tomten.

INNSTILLING:
I samsvar med bygningslovens § 93 meddeles byggetillatelse for oppføring av enebolig med følgende merknader:
1. Byggearbeidet må ikke påbegynnes før utetikning er foretatt av kommuneingeniøren som bestemmer husets plassering og grunnmurens høyde.
2. Godkjent septiktank må brukes (4.0 m^3 effektivt volum m/3 kammer).
3. Kloakkvannet må føres fra septiktank til synkebrønn eller synkegrøft m/sandfilter.
4. Ansvarshavende må godkjennes av bygningsrådet.

VEDTAK:
Bygningssjefens innstilling tiltres.
Enstemmig.

Sign.
J.W. (sign.)
O.N. (sign.)

Utskrift sendt til

Nr. 59 C Einerh. Sem & Stenersen I Oslo 3-65.

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Omholt			39/24	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
nybygg	garasje	7.8.85		By 283/85
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Sigbjørn Kristoffersen		Omholt, 4883 Bjorbekk		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Sigbjørn Kristoffersen				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Sigbjørn Kristoffersen				

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. & 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato		Stempel
Bjorbekk	20.8.85	T. Follinglo
		Underskrift ing.

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-83

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Øyestad	Bygningsrådet	Bjorbekk	29. august 1985

Sak nr.

H 341/85
By 283/85 BYGGEMELDING AV GARASJE

Byggherre: Sigbjørn Kristoffersen
Anmelder: Sigbjørn Kristoffersen
Ansvarshavende: Sigbjørn Kristoffersen

Arbeidssted: Omholt

Fremlagt: Byggemelding dat. 7.8.85

MERKNADER:
Bygget er planlagt med areal 24,5 m2.

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

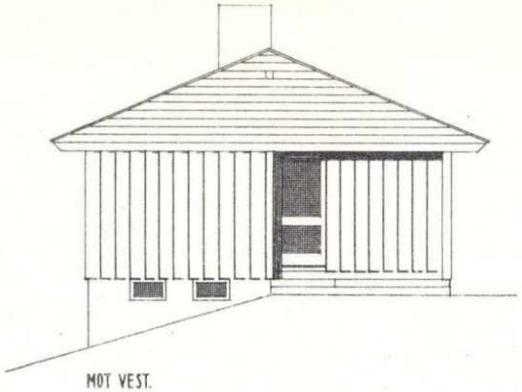
1. Alt arbeid utføres overensstemmende med bygningslov, forskrifter m.v.
2. Godkjente planer kan ikke endres uten skriftlig godkjennelse.
3. Arbeidet tillates igangsatt når følgende vilkår er oppfylt:
   a. Byggegebyr er betalt.

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

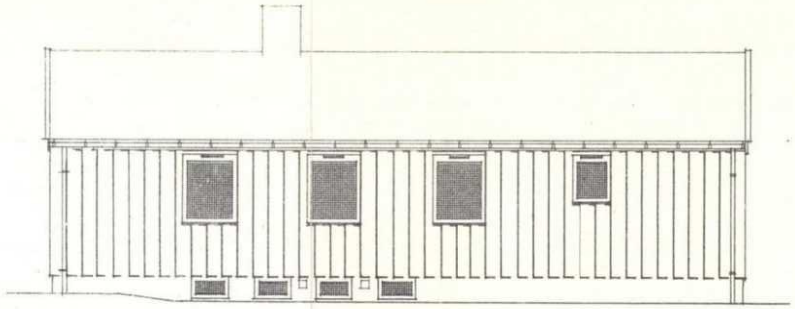
Sign.	Utskrift sendt til

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

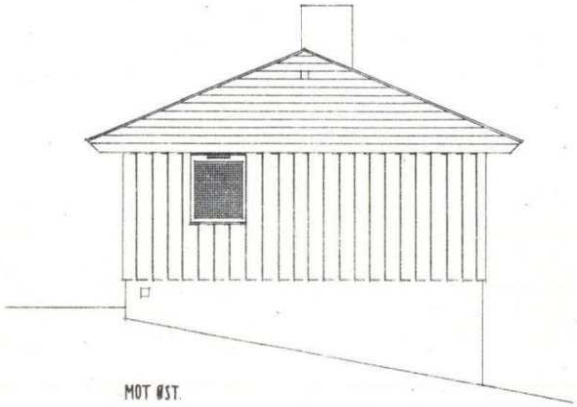
G0941/26885665 Geomatikk
439/23 Tegnin 250473 166947928



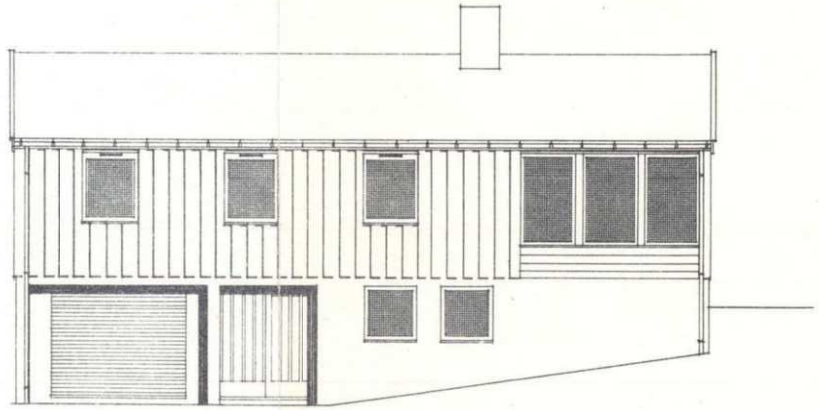
MOT VEST.



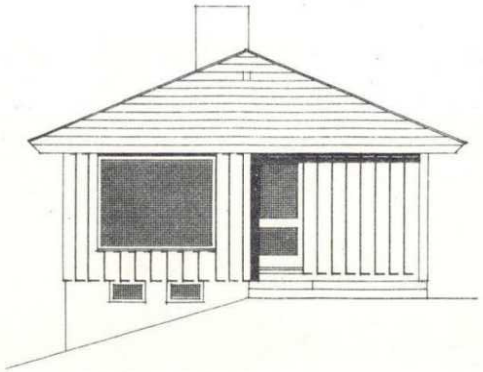
MOT SYD.



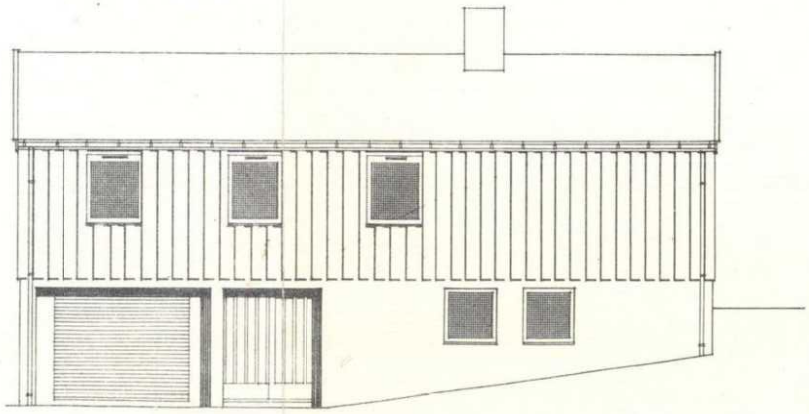
MOT ØST.



MOT NORD.



ALTERNATIV FASADE MOT VEST.



ALTERNATIV FASADE MOT NORD.

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

BYGGHERRE Sigbjørn Kristoffersen

STED: TOMT Omholt, Øyestad.

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AUST - AGDER

Godkjent. Øyestad Bygningsråd
4/5 1973. Sak nr. 139/73

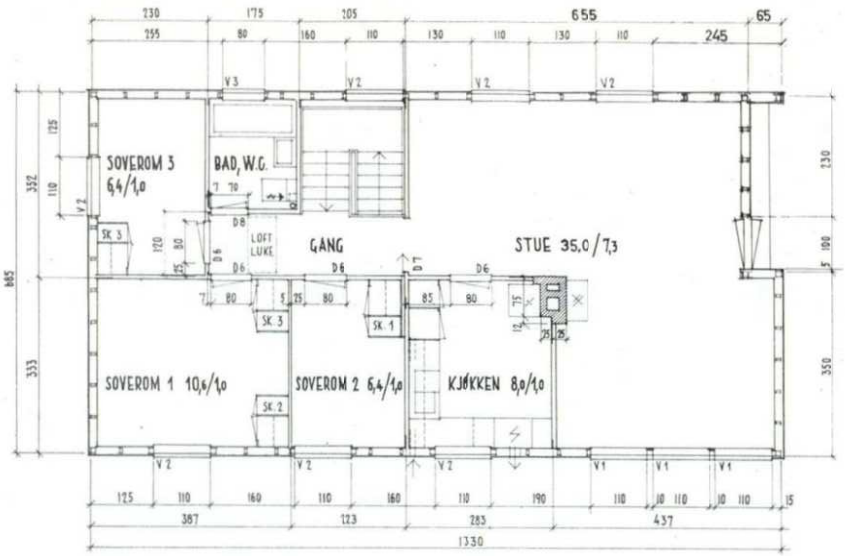
VARIANT 84 M² L. A.

117 ÷

TEGNING NR. 2
FASADER, VERT. KLEDN.
MÅL 1:100

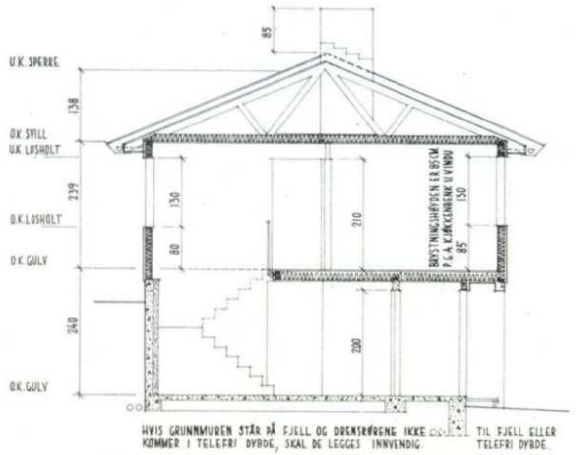
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 7-4-1964
DEN NORSKE STATS HUSBANK
ARKITEKTKONTORET OSLO 10.6.68

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.



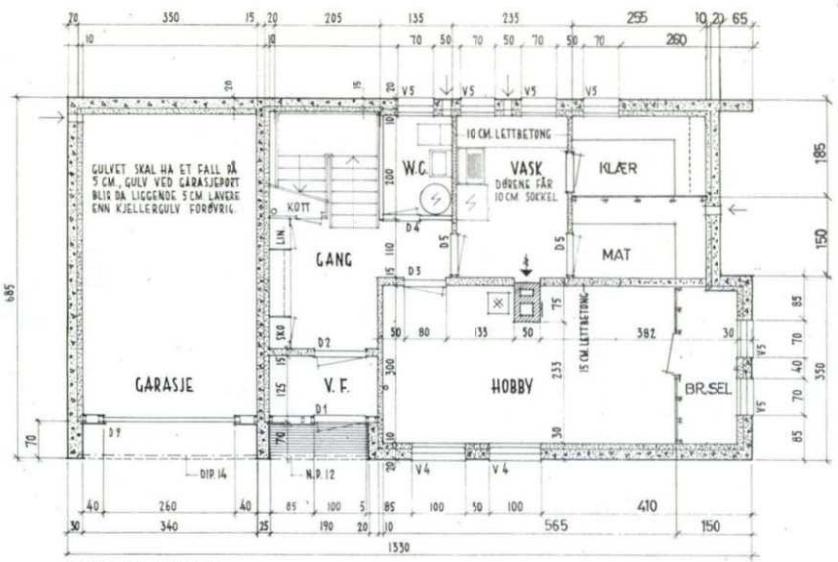
PLAN AV 1. ETASJE.

BADEGULV SE B.D.BLAD 3101.



SNITT.

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BETONG, MUR UTEN PUSS OG BINDINGSVERK. SE OGSÅ B.D.BLAD 3102 OG 3103.



PLAN AV KJELLER.

Godkjent. Øyestad Bygningsråd
4/10 1973. Sak nr. 39/73

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

BYGGHERRE Sigbjørn Kristoffersen

STED TOMT Ødholt, Øyestad.

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR AUST - AGDER

VARIANT 84 M² L. A.

117 ÷

TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.

OSLO 7-4-1964

DEN NORSKE STATS HUSBANK
ARKITEKTKONTORET OSLO 10. 6. 68

Infiltrasjonsanlegg

Sjekkliste

TILSYN AVLØPSRENSEANLEGG:	
Adresse:	**Løddesølveien 136**
Gnr/bnr.:	**439/23**
Dato for tilsyn:	**28/6-18**
Tilsyn gjennomført av:	**JOJO og VØ**

Infiltrasjonsanlegg består av følgende anleggskomponenter:

- Slamavskiller
- Pumpekum/støtbelaster, eventuelt fordelingskum
- Infiltrasjonsfilter - grøfter eller basseng



Infiltrasjonsanlegg med slamavskiller, pumpekum og infiltrasjonsgrøfter i stedlige jordmasser

Sjekkliste slamavskiller

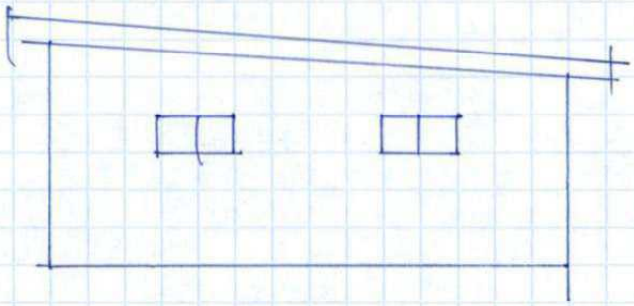
Komponent	Beskrivelse	Tilstand ok? (ja/nei)	Merknad/kommentar/tiltak
SLAMAVSKILLER:			
Lokalisering kum?	30m ned i skogen på vestsiden av veien, se oppdatert kart.		
Avstand fra veg/ biloppstillingsplass?	30m	Ja	
Rør inn i kummen?	Ett fra huset	Ja	
Vannivå i kummen?	Ok	Ja	
Skillevegger?	3 tanker	Ja	
Dykkere?	Nei	Nei	
Slammengde og tømmehyppighet?	Hvert 2.år	-	
Sikring av kum?	Nei, kun vekten av betonglokk	Nei	
Følgende punkter bør også kontrolleres/registreres:			
Tilførselsledning?	Ikke påvist tilførsel av takvann/overvann	Ja	
Størrelse slam-avskiller?	4 m3	Ja	
Antall kammer?	3 tanker	Ja	
Materiale kum?	Betong, plasstøpt	Nei	
Lukt?	Nei	Ja	
Tilgjengelighet?	Ganske tungvint, nede i tett skog.	Nei	

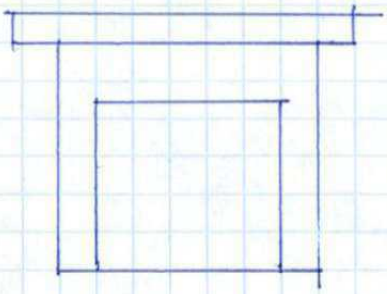
Komponent	Beskrivelse	Tilstand ok? (ja/nei)	Merknad/kommentar/tiltak
Annet angående slamavskiller?	Gammel, veldig dårlig fremkommelighet.	-	

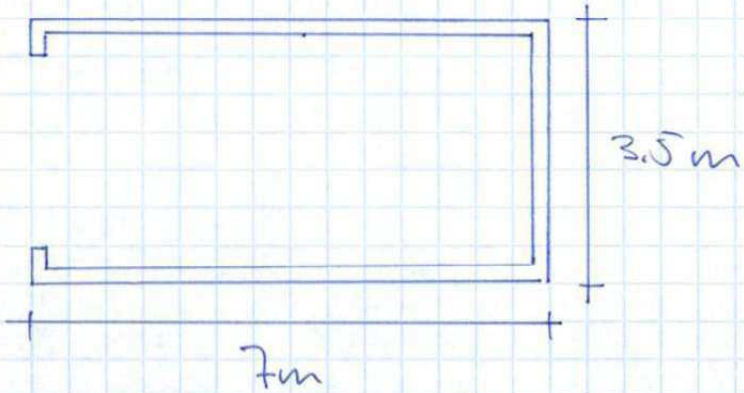
Sjekkliste infiltrasjonsfilter

Komponent	Beskrivelse	Tilstand ok? (ja/nei)	Merknad/kommentar/tiltak
INFILTRASJONSFILTER:			
Lokalisering filter?	I nordvestlig retning fra slamavskiller, se kart.		
Oppstuvet vann?	Nei	Ja	
Vannutslag til terreng?	Nei	Ja	
Vegetasjon?	Skogsmark	-	
Følgende punkter bør også kontrolleres/registreres:			
Størrelse og utforming av filter?	Uvisst	-	
Dybde under terreng?	Uvisst	-	
Peilerør i filteret?	Nei	Nei	
Annet angående infiltrasjonsfilter?	-	-	

G 0 9 4 3 / 26885667 Geomatikk
439/23 Tegnin 080885







ØYESTAD BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.hf. delegert myndighet.
23/8 1985, sak nr. 28/85

M = 1:100

Arendal kommune
Kommunalteknikk

Tilsynsrapport

Informasjon om eier

Eiers navn Sigbjørn Kristoffersen	
Postadresse Løddesølveien 136	***Postnr.*** 4824 Bjorbekk
E-post	***Telefon***

Informasjon om eiendommen

Gnr/bnr 439/23	***Eiendomsadresse*** Løddesølveien 136	***Postnr*** 4824 Bjorbekk
Bygningstype Enebolig		***Tatt i bruk*** 15.09.1975
Vannforsyning Privat borehull/brønn		

Informasjon om anlegget

Anleggstype Slamavskiller		***Byggeår***
Antall tilknyttet boenheter 1		***Felles med***
Tømmefrekvens Hvert 2. år	***Volum*** 4 m3	***Slangeutlegg*** 35m fra bilvei
Utslippstillatelse Nei		***Dato***

Saksopplysninger

Saksnr. 19/13265	***Rapportdato*** 2/7-18	***Tilsynsdato*** 28/6-18
Tilstede under tilsynet		
Fra eier Sigbjørn Kristoffersen	*Fra kommunen* Jon Oddvar Jørgensen Vilde Øybekk	

Kart:



Rapportens innhold

Rapporten sier noe om type anlegg ved eiendommen, tilstanden til anlegget og om anlegg medfører forurensning. Rapporten beskriver avvik, anmerkninger og påpekte forhold som ble observert under tilsynet ved eiendommen 439/23 utført 28/6-18.

Resultater fra kontrollen

1. Gammel plasstøpt tank som slamavskiller, med 3 kummer.
2. Liten belastning på anlegget slik situasjonen er nå, kan endre seg og det stilles da spørsmålstegn ved holdbarheten til anlegget.
3. Noe vanskelig fremkommelighet til anlegget, lå et stykke ned i skogen og vanskelig å finne.
4. Ikke tegn til oppstuving av vann eller utslag av avløpsvann etter infiltrasjon.
5. Brønn befinner seg på høyre side av innkjøringen til huset, et godt stykke unna og oppstrøms utslipp.

Totalvurdering av anlegg ved eiendommen

Forurensning	☐	Anlegget oppfyller ikke dagens krav og har flere feil og mangler. Anlegget fungerer ikke tilfredsstillende og det er påvist forurensning. Det er behov for å gjennomføre tiltak. Kommunen vil gi pålegg om stans av Forurensning, jf. Forurensingsloven.
Mindre avvik	X	Anlegget oppfyller ikke dagens krav og har mangler, men det er ikke påvist skadelig forurensning. Kommunen kan derfor akseptere eksisterende løsning for avløpsanlegget ditt. Det vil ved neste tilsyn gjøres en ny vurdering om situasjonen har endret seg og om det trengs utbedring. For å bidra til et renere nærmiljø og forhindre potensiell forurensning, anbefaler Arendal kommune at du som eier følger med på avløpsanlegget. Dersom du må foreta endringer vil dette være søknadspliktig. Vi gjør oppmerksom på at kommunen kan kreve utbedring av anlegget dersom det skulle oppstå forurensning.
Mindre avvik	☐	Anlegg oppfyller ikke dagens krav og har feil og mangler. Det er ikke påvist forurensning, men det foreligger mulighet for tilkobling kommunalt avløpsnett i området. Kommunen vil gi pålegg om tilkobling til offentlig avløpsnett, jf. Plan- og bygningsloven.
Avvik ikke påvist	☐	Anlegg oppfyller dagens krav.

Oppfølging etter kontrollen

☒ Ingen tilbakemelding

☐ Eier av eiendommen plikter snarest å rette opp avvikene som er beskrevet i rapporten slik at avløpsanlegg ved eiendommen tilfredsstiller gjeldende lover, forskrifter og evt. enkeltvedtak.

☐ Eier av eiendommen plikter å etterkomme kommunens pålegg for å rette opp avvikene som er beskrevet i rapporten slik at avløpsanlegg ved eiendommen tilfredsstiller gjeldende lover, forskrifter og evt. enkeltvedtak. Varsel om pålegg ligger vedlagt tilsynsrapporten.

Utslipp av sanitært avløpsvann

Med sanitært avløpsvann menes avløpsvann som hovedsakelig skriver seg fra menneskers stoffskifte og fra husholdningsaktiviteter, herunder avløpsvann fra vannklosett, kjøkken, bad, vaskerom eller lignende.

I forurensningsforskriften kapittel 12 stilles det krav til utslipp av sanitært avløpsvann. Det er regler om blant annet: krav om tillatelse (§ 12-3), søknad om tillatelse (§12-4) og ulike krav som stilles for utslippet (§12-8). Dersom eiendommen ikke har tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann vil utslippet karakteriseres som ulovlig i henhold til forurensningsloven § 7.

Forurensningsforskriften stiller krav om at sanitært avløpsvann for bygninger med innlagt vann, skal passere en renseløsning før det føres videre ut i naturen. Det er krav om 90% rensing av BOF5 og 90% rensing av fosfor for avløpsvann som slippes ut. Bakgrunnen for dette er forurensingshensyn.

Dersom boligen ikke er tilknyttet offentlig avløpsnett, betyr det at utslippet fra boligen renner ut i nærmiljøet. Avløpsløsning og tilstand på anlegget er avgjørende for hvor godt avløpsvannet blir renset før det ender i et vassdrag. Hvis utslippet ikke renses godt nok vil vassdraget forurenses med fosfor og nitrogen, organisk materiale og bakterier. Det kan føre til gjengroing og smittespredning.

Renseløsning skal hindre at uønskede stoffer tilføres naturen og at utslippet forurenser nærmiljø. For optimal funksjon er det viktig med regelmessig tømming og kontroll av avløpsanlegget, samt at det ikke kastes uønskede stoffer i anlegget (våtservietter, bomullspinner, etc.) som kan hindre renseprosessen.

ARENDAL
KOMMUNE

Til eiere av små avløpsanlegg i Arendal kommune

Gebyr for tilsyn av små avløpsanlegg

Arendal bystyre har bestemt at alle som har innlagt vann og ikke er tilkoblet kommunalt avløpsnett, skal betale et årlig gebyr for tilsyn av anlegget. Direkte utslipp er også omfattet av denne ordningen. Forskrift om gebyr for saksbehandling og kontroll av separate avløpsanlegg finnes på våre nettsider.

Gebyret sendes én gang i året (i løpet av høsten) til alle eiere av private avløpsanlegg registrert i drift.

Hva brukes pengene i tilsynsgebyret til?

Gebyret er uavhengig av hvilke tilsynsoppgaver som er utført inneværende år og finansierer alt kommunalt arbeid for å hindre forurensning fra små avløpsanlegg, bl.a.:

- kontroll av avløpsanlegget
- kontroll av utslippspunkt og oppstuving i infiltrasjonsarealer via peilerør
- analyse av vannprøver fra lokale vannkilder og vassdrag
- rapportering til nasjonale myndigheter
- oppfølging av anlegg som ikke fungerer slik de skal
- generelle oppryddingsplaner angående avløpsanlegg
- dokumentasjon, oppfølging og rapportering til eierne av private avløpsanlegg
- kartlegging av mulige randsoner og forlengelse av kommunalt VA tilbud

Planlegger du utbedringer på anlegget ditt?

Vi anbefaler at du alltid tar kontakt med oss før du gjør arbeid på avløpsanlegget ditt. Mange avløpsanlegg står for tur til å få pålegg om oppgradering til dagens rensekrav. Hvis du gjør en mindre utbedring nå, kan dette være bortkastede penger dersom vi krever andre typer utbedringer i nærmeste framtid, eller dersom det planlegges felles avløpsanlegg i ditt område.



Mer info

På våre internettsider finner du ytterligere informasjon: www.arendal.kommune.no/avlop.

Tilsyn på infiltrasjonsanlegg

Den vanligste typen avløpsanlegg i vårt område er infiltrasjonsanlegg eller beslektede typer renseanlegg, for eksempel slamavskillere, spredegrøfter eller sandfilteranlegg. De vanligste feilene ved denne typen anlegg er:

- Slamavskilleren er for liten, dvs. mindre enn 4 m3 for én husstand.
- Inn- og utløp er ikke dykket. Dermed vil slam føres ut i infiltrasjonsgrøftene og tette igjen disse.
- Fordelingskum eller pumpekum mangler, noe som bidrar til at grøftene tettes raskere.

Vannstand som står høyere enn utløpet i slamavskilleren eller i peilerør er et tydelig tegn på gjentetting av grøftene. Konsekvensen kan bli at avløpsvann kommer opp av sluk inne i huset. Vannutslag nær slike grøfter må regnes som forurenset og kan være smittefarlig.



Tilsyn på minirenseanlegg og prefabrikkerte gråvannsanlegg

Renseeffekten på minirenseanlegg varierer, selv om anlegget er typegodkjent og sertifisert gjennom SINTEF. Årsakene til at minirenseanlegg kan rense dårlig er svært sammensatte, bl.a. overbelastning / monteringsfeil, manglende slamtømming, feil bruk av anlegget eller mangelfull service og oppfølging. Det er rensetrinnene for fosfor og smittestoffer som har størst problemer.

Gråvannsanlegg renser ikke toalettavløp, kun vann fra vask, dusj osv., men det er likevel mange anlegg som trenger utbedringer.

Tette avløpstanker

Arendal kommune er restriktive til tette tanker, og dette er ikke en løsning som blir godkjent i nye utslippssøknader.

Med hilsen Arendal kommune

Desember 2018

ARENDAL KOMMUNE

Tips til deg som skal kjøpe hus med privat vann– og/eller avløpsløsning



Hus i Vanndal til salgs: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, solfylt tomt med flott utsikt over Vesletjernet.

Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning kan fort bli dyrt!

Private vannløsninger – hva bør du vite før du kjøper?

Vannkilden

Be om å få se den på visning.

• Hva slags vannkilde finnes?

• Hvis brønnen ligger på annenmanns grunn, eller den benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Vannets kvalitet

Du bør være oppmerksom på vannets lukt, smak og farge.

• Finnes det resultat av vannanalyser? Er disse av nyere dato?

• Har det vært problemer med vannkvaliteten tidligere?

Vannmengden

• Hvor mye vann kan hentes ut fra kilden hver dag og hvor mye vann trenger din familie daglig?

• Har brønnen gått tom noen gang?

Det tekniske
• Er brønnen tilstrekkelig sikret mot innsig av overflatevann?
• Har vannkilde/vannledning frosset noen gang?
• Er det etablert noen renseløsning mellom brønn og kran?
• Hva kreves av vedlikehold og til hvilken kostnad?

Private renseanlegg – hva bør du vite før du kjøper?

Avløpsrenseanlegget
• Hva slags avløpsrenseanlegg finnes? Be om å få se hele anlegget på visning.
• Hvis anlegget ligger på annenmanns grunn, eller det benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Anleggets kvalitet
Det finnes mange ulike typer avløpsrenseanlegg og det er ofte vanskelig å se hvor godt det fungerer. Teknisk tilstand og alder vil kunne gi en pekepinn.

• Få kopi av alle relevante dokumenter fra kommunen, minimum utslippstillatelsen.
• Finnes det dokumenter fra servicepersonell, slamtømmer eller kommunen som sier noe om tilstanden?
• Har det tidligere vært problemer med anlegget, f.eks. hyppig tømming eller oppslag i kjeller?
• Be kommunen om veiledning om utslippstillatelse og gjeldende regelverk for det renseanlegget du har.

Dimensjonering
• Se i tillatelsen fra kommunen hvor mange personer/boenheter anlegget er bygget for. Passer det for dere?

Service og vedlikehold
• Hva kreves av service og vedlikehold, inkludert serviceavtale? Hva koster dette?

Hva sier loven om drikkevannskilder?

Plan- og bygningsloven § 27-1
Alle boliger skal ha adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.

Drikkevannsforskriften §§ 5 og 17
Eieren av en enkeltvannforsyning er ansvarlig for at drikkevannet er helsemessig trygt, klart og uten fremtredende lukt, smak og farge. Vannforsyning som gir drikkevann til mer enn en enkelt bolig eller fritidsbolig, skal registreres hos Mattilsynet.

Hva betyr dette for deg?
Har du din egen private drikkevannskilde, eller en kilde sammen med færre enn 20 andre husstander er det ingen godkjenningsplikt, men kravet om god kvalitet gjelder. Din drikkevannskilde er ditt ansvar!

Hva sier loven om avløpsanlegg?

Plan- og bygningsloven § 27-2
Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven.

Forurensningsloven § 7
Det er ikke lov å forurense.

Forurensningsforskriften kapittel 12
Avløpsanlegg er søknadspliktige. Det er kommunen som gir tillatelse. Det er stilt en rekke sentrale krav til avløpsrenseanlegg i forskriften. Noen kommuner har også lokale krav.

Hva betyr dette for deg?
Du må sørge for å ha en gyldig utslippstillatelse og du må ivareta anlegget ditt på en slik måte at du ikke forurenser.

Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløpsløsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens anlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

Dyre løsninger

Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløpsanlegg er kostbart. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid før du kjøper drømmehuset!

Skaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. De kan ha lite opplysninger. Det kan være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene.

Aktuelle nettsider

• www.arendal.kommune.no/avlop
Arendal kommunes hjemmeside for private avløpsanlegg
• www.avlop.no
Informasjon om avløpsrenseanlegg
• www.ngu.no
Informasjon om drikkevannsbrønner.
• www.fhi.no
Veilederen «Stoffer i drikkevann»
• www.norskvann.no
Flere tilgjengelige brosjyrer, bl.a. «Hva bør du vite om ditt avløpsrenseanlegg?» og «Til deg med infiltrasjonsanlegg»

Vedlegg 1: Kartskisse

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Rune Koch	
Adresse:	
Løddesølveien 140	
Postnummer:	Poststed:
4824	Bjorbekk
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
051262[redacted]	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 677513 Tinglyst: 22.06.2022
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Vidar Johansen	070272[redacted]
Tore Steinar Johansen	041268[redacted]
Elin Johansen	180362[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
906	Arendal	439	13		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
906	Arendal	441	11		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
04.06.2022	Tore Johansen – Vidar Johansen Elin Johansen

TORE JOHANSEN – VIDAR JOHANSEN - ELIN JOHANSEN

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Adkomstvei til gnr 441 bnr 11.

Det gis veirett til gnr 441 bnr 11 over gnr 439 bnr 13 på den eksisterende veien som går til eiendommen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

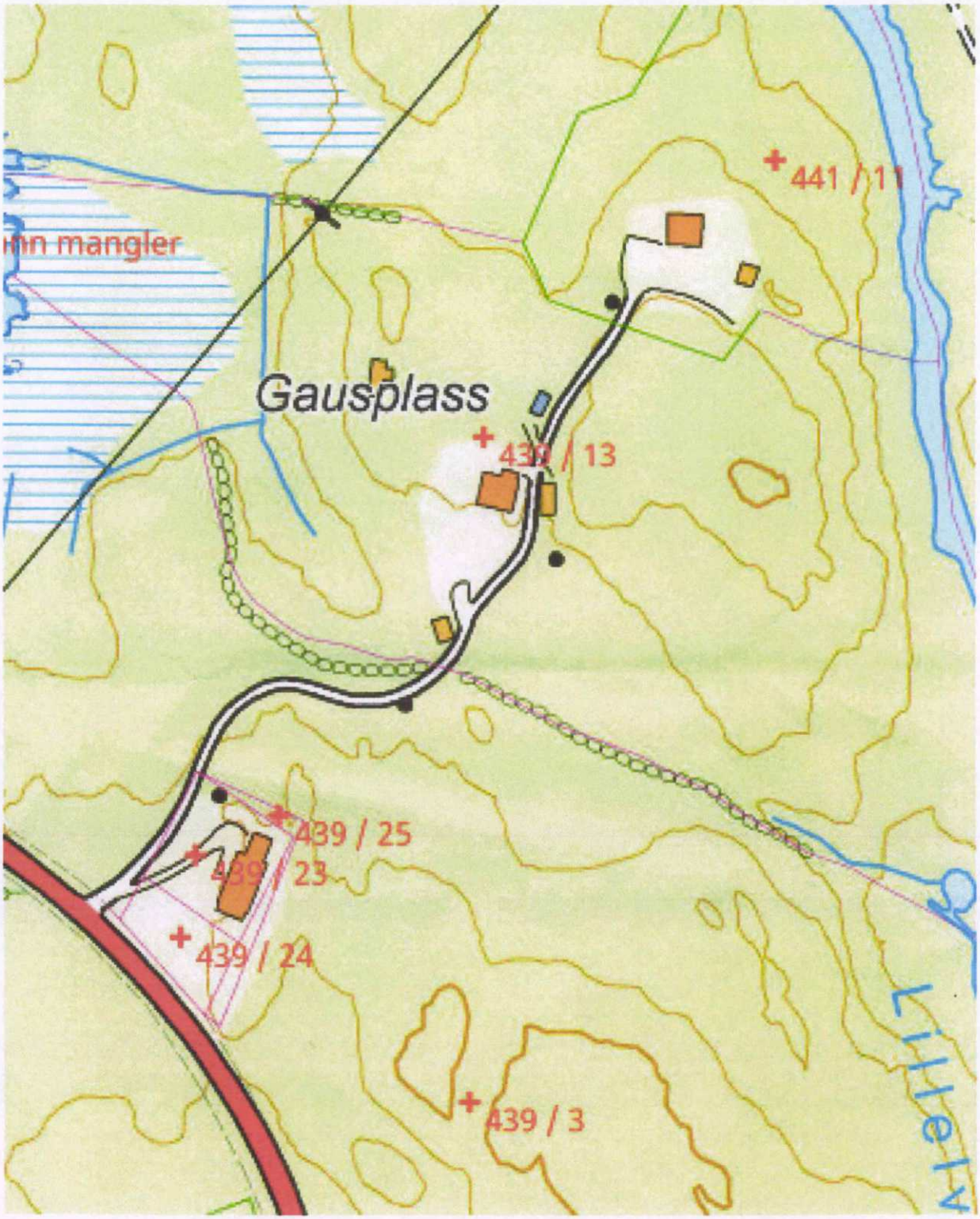
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Rolvsøy 04.06.2022	Tore Johansen – Vidar Johansen Elin Johansen

TORE JOHANSEN – VIDAR JOHANSEN – ELIN JOHANSEN

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Vedlegg 1. Kart



Vedlegg 1: kartskisse

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Rune Koch	
Adresse: Løddesølveien 140	
Postnummer: 4824 | Poststed: Bjorbekk	
Fødselsnr./Org.nr. 051262[redacted] | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Ragnhild Paulsen	091173[redacted]
Øyvind Paulsen	070268[redacted]
Sigbjørn Kristoffersen	210238[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
906	Arendal	439	3		
906	Arendal	439	23/25		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
906	Arendal	441	11		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

RAGNHILD PAULSEN

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
02.06.2022	Sigbjørn Kristoffersen, Ragnhild Paulsen, Øyvind Paulsen

SIGBJØRN KRISTOFFERSEN ØYVIND PAULSEN

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Adkomstvei til gnr 441 bnr 11.

Det gis veirett til gnr 441 bnr 11 over gnr 439 bnr 3 på den eksisterende veien som går til eiendommen.

Det gis veirett til gnr 441 bnr 11 over gnr 439 bnr 23/25 på den eksisterende veien som går til eiendommen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

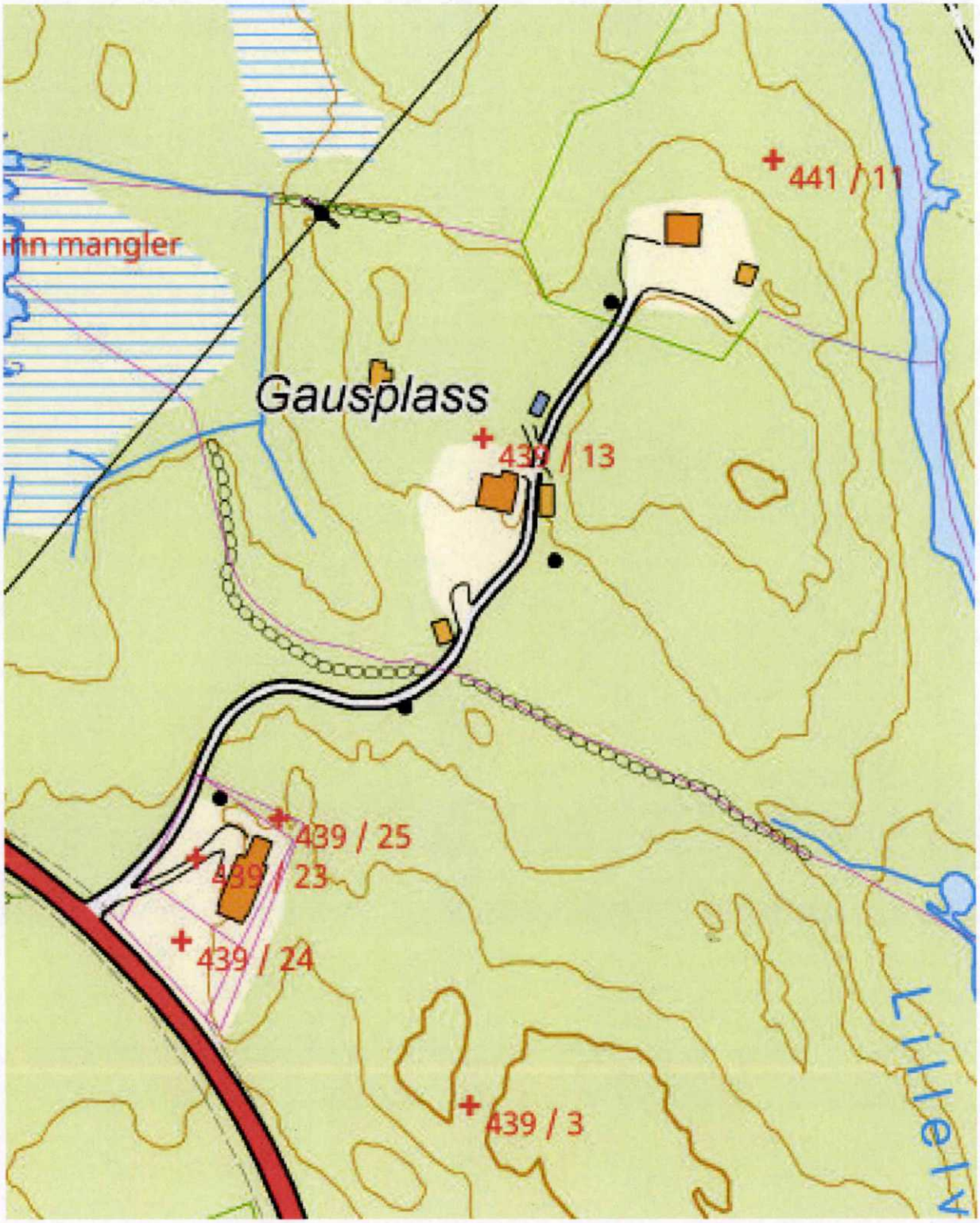
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Bjorbekk / 02.06.2022	Sigbjørn Kristoffersen SIGBJØRN KRISTOFFERSEN RAGNHILD PAULSEN Ragnhild Paulsen Øyvind Paulsen ØYVIND PAULSEN

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Vedlegg 1. Kart



Stp.mrk. kr.40,-.

DG NR.
04833 -18.72

S K J Ö T E

Underskrevne Liv Wigeland, født 23.5.1919 og Torgeir Wigeland, født 3.4.1920, erkjenner herved å ha solgt en parsell av vår eiendom Hausland gnr. 39, bnr. 3 i Öyestad, til Sigbjörn Kristoffersen, født 21.2.38.
Parsellen har fått bnr. 23, bruksnavnet Fjellmyr 1 og en skyld av 1 öre.
Kjöpesummen kr. 4000 - firetusenkroner - er betalt kontant.
Kjöperen skal ha rett til å legge kloak over selge eiendom og etter hans anvisning. (Rem 3)

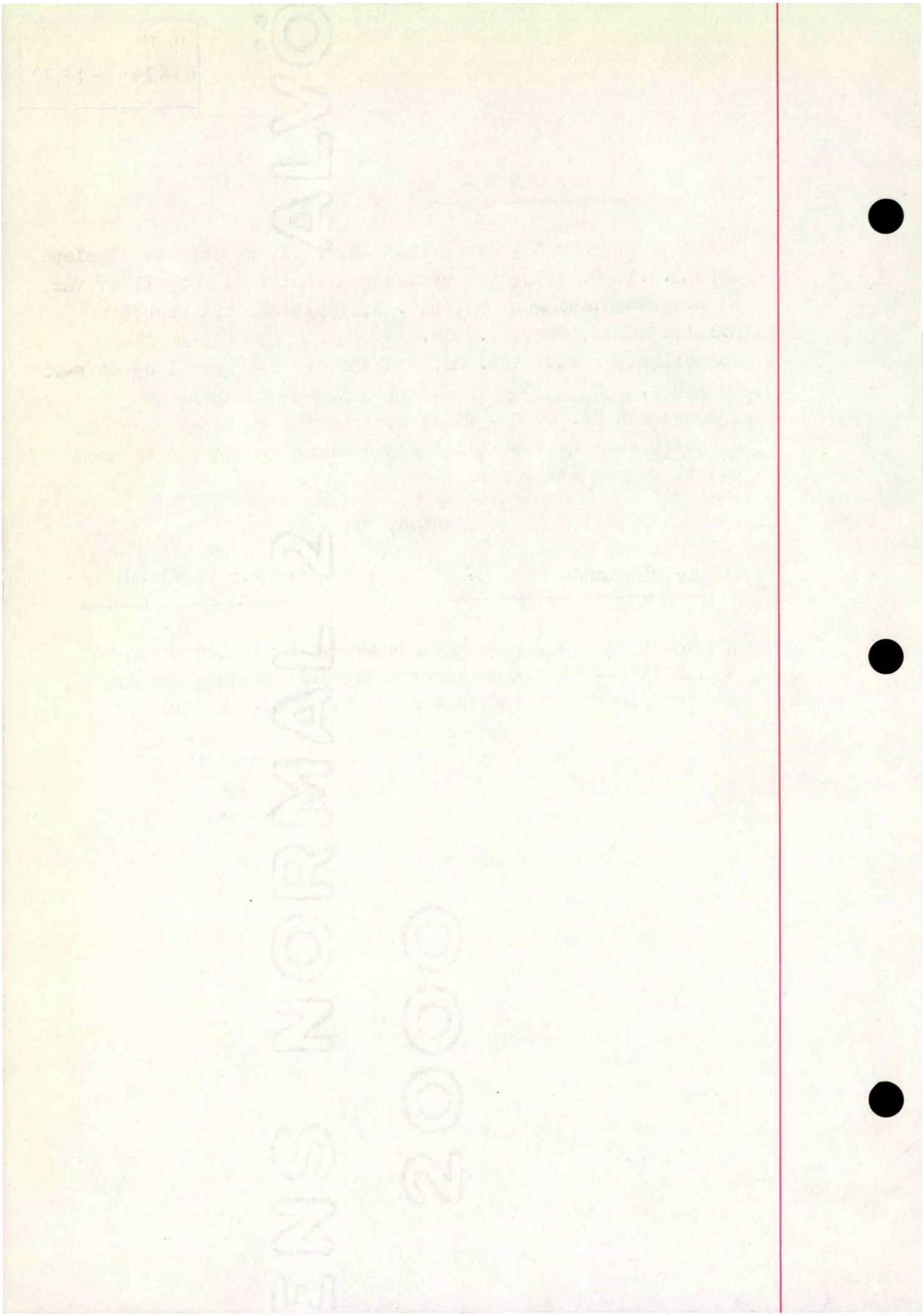
Öyestad, 31. 7. 1972.

Liv Wigeland

Torgeir Wigeland

Jeg bevitner at Liv og Torgeir Wigeland i mit påsyn har skrevet under dette skjöte og at de er over 20 år.

Odd Hanssen
lensm.flm.


ORIGINAL
2000

Løddesølveien 136

Nabolaget Østensbulia/Solberg - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Asdal skole (1-10 kl.) 485 elever, 23 klasser	20 min 1.9 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	10 min 7.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Stampefoss Linje 120	5 min 0.5 km
Bråstad stasjon Linje R50	3 min 2.7 km
Kristiansand Kjevik	47 min

BARNEHAGER

Eplehagen Barnehagen (1-5 år) 36 barn	20 min 1.9 km
Asdal barnehage (1-5 år) 33 barn	21 min 1.9 km
Alvehetta Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min 3.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bjorbekk	20 min
Rema 1000 Nedenes	7 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 2025

VARER/TJENESTER

Stoa Kjøpesenter	7 min
Apotek 1 Bjorbekk	20 min
Arendal Vinmonopol	12 min

SPORT

Asdal skole	21 min
Bausplass nærmiljøanlegg	4 min
Friskis & Svettis Arendal	6 min
Family Sports Club Arendal	7 min

«Nyetablert boligfelt med mange småbarnsfamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Trafikk
Lite trafikk 87/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Løddesølveien 136, 4824 Bjorbekk
Gnr. 439, Bnr. 23 og Gnr. 439, Bnr. 24 og Gnr. 439, Bnr. 25, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307250202

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.
