

A modern two-story wooden house with a balcony and a carport. The house features dark wood siding and large windows. The balcony has a wooden railing. The carport is covered and has a concrete floor. The house is located on a paved area with a brick pattern. The sky is blue.

aktiv.

Bjørnebærsvingen 4B, 4824 BJORBEKK

**Nidelvåsen - Enebolig oppført i
2021 med moderne arkitektur og
imponerende planløsning. Carport.**



Eiendomsmegler / Partner

Magne Haugås

Mobil 900 20 107

E-post magne.haugas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 750 000,-
Omkostn.: Kr 120 140,-
Total ink omk.: Kr 4 870 140,-
Selger: Anette Hjelle
Benyamin Akdemir

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 114/121 kvm
Tomtstr.: 224.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 436, bnr. 832
Oppdragsnr.: 1409250211

Velkommen til Bjørnebærsvingen 4B!

Nyere enebolig i kjede beliggende på attraktive Nidelvåsen. Boligen går over 2 plan og har smakfulle materialvalg med all komfort man forventer av en nyere bolig. Stor solrik uteplass med fint overblikk over nabolaget. Denne boligen bør sees for det rette inntrykket!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	96
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 114 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 121 kvm

TBA: 40 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 kvm Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, bod/vaskerom

BRA-e: 7 kvm Sportsbod

2. etasje

BRA-i: 57 kvm Stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

40 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

224.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Solrik og pent opparbeidet tomt med belegningstein, støpt dekke i carport, plen og hekk.

Beliggenhet

Boligen ligger på Nidelvåsens nyeste og siste boligfelt. Her bor man høyt, fritt og svært solrik blant flotte eneboliger og firemannsboliger i skjønn forening. Denne boligen har solrik tomt med flott uteområde og svært attraktiv beliggenhet. Gangavstand til Kiwi, barnehage, flotte turløyper i Åsbieskogen, Brattåsen, Vrengen m.m. Godt kollektivtilbud. Ønsker man seg til Arendal sentrum med bil bruker man ca. 5 minutter

og påkjørsel til e-18 ligger kun ca. 3 minutter unna.

Adkomst

Fra Arendal: Kjør vestover mot Bjorbekk/Rykene. Følg Rykeneveien ta til høyre opp mot Nidelvåsen. Kjør opp bakken og ta første avkjørsel inn på Bjørnebærsvingen. Boligen ligger som nr. 3 på høyre side merket med til salgsplakat fra Aktiv. Velkommen.

Bebyggelsen

Enebolig i kjede

Barnehage/Skole/Fritid

Det er to barnehager på Nidelvåsen.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til busstopp.

Bygningssakkyndig

Bjørnholm Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av flate betongtakstein, lektet opp over undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Nedløp og beslag: Takrenner, takfotbeslag og nedløpsrør i belagt metall. Heldekkende pipebeslag og luftfart på tak. Snøfanger i metall på alle takflater. Stigetrinn for feier. Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående luftet bordkledning. Musebånd på tilfeldig valgt stikkprøve. Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har saltakkonstruksjon av sperrekonstruksjon uten inspeksjonsmulighet utover fra utsiden og fra innvendige rom. Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre. Malt boddører i tre. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong over carport med terrassebord i tre og rekkverk i tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2 etasje. Støpt mursåle i 1 etasje. Pipe og ildsted: Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har ringmur i isolerte elementer.

Terrengforhold: Terreng rundt bolig er relativt flatt og opparbeidet med murplattinger og belegningsstein.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Takstmann har utarbeidet tilstandsrapport og følgende forhold har fått TG2:

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Dører til sportsbod ligger nesten ned mot belegningsstein. Belistning er trukket ned under belegningsstein på hver side. Det er ikke beslag under dørterskel.

Konsekvens/tiltak: - Det anbefales at det monteres beslag under dørterskler. Belistning anbefales å sluttet av over terreng. Det er det risiko for fuktinntrenging under dørterskel og fuktopptrekk i belistningsbord.

2 etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er fuktskjolder/oppsvulming på innredning på hver side av oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. - Utbedres i henhold til egne preferanser.

2 etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: - Kullfilter er en moderne løsning, men det er ikke montert avtrekk ut. Det kan eventuelt etableres annen ventilasjonsløsning fra kokesone med avtrekk ut.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg

eller tidligere eiere? Ja. Uteområdet er opparbeidet med belegningsstein, betong i carport og plantet hekk. Arbeidet er utført av Oveland utemiljø. Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja. Små skader på kjøkkeninnredning.

Innhold

1.etasje: Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, bod/vaskerom. Sportsbod. Carport.

2. etasje: Stue/kjøkken.

Standard

Flott enebolig i kjede med et moderne og eksklusivt uttrykk som skiller seg fra Nidelvåsens tradisjonelle klassiske arkitektur. Boligen er oppført med et nytt designuttrykk hvor man har fasade med mørk kledning, store glassflater, mye lys og praktisk planløsning innvendig.

Med to etasjer har man godt med plass og en meget effektiv romløsning gjør at man har 3 soverom, bad, gjestetoalett og bod/vaskerom på bakkeplan, dette åpner for en hovedetasje dedikert til stue og kjøkken som virkelig må fremheves.

Innbydende entrè med varmekabler i gulv, 60x60 fliser og downlights. 3 flotte soverom hvor hovedsoverommet har direkte utgang til hage. Garderobeskap følger salget. Flott flislagt baderom med sorte detaljer og downlights. Det er separat toalettrom. Vaskemaskin og vvs-bereder er plassert i bod.

Når man kommer opp trappen til hovedplanet har man nemlig stue og kjøkken med store vinduer, utsikt over nabolaget og takhøyde som gir etasjen et luftig og flott preg. Planløsningen legger alt til rette for at kjøkkenet blir husets samlingspunkt da man kan ha stort spisebord sentrert i rommet med plass til 12 personer og mer ved behov. I tillegg har man fantastisk uteområde med adkomst fra stuen over carporten. Her får man enkelt plass til alt hva man måtte ønske av møblement. Her har man flott utsikt over feltet, skogen og jordene på nedsiden.

Boligen er påkostet med flotte tilvalg ift. standardleveranse og bør oppleves for rett inntrykk. Velkommen!

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer følger salget.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Solforhold

Bjørnebærsvingen ligger høyt og fritt og denne boligen har en solrik tomt hvor man har sol fra tidlig morgen til sent på kveld.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 85654560

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Strøm og ved.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 750 000

Omkostninger kjøper

4 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

118 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

120 140 (Omkostninger totalt)
132 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
134 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 870 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 882 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 884 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 10 258 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg på egen faktura fra Agder Renovasjon IKS. Forventet årsgebyr for 2026 er kr. 5107,-

Eiendomsskatt

Kr 6 678 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 837 115 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 348 461 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 436, bruksnummer 832 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4203/436/832:

19.02.2026 - Dokumentnr: 196619 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: De Presno & Partnere AS

Org.nr: 991 843 566

Elektronisk innsendt

30.06.2020 - Dokumentnr: 2672801 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:436 Bnr:801

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.07.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål: Hensynssone; detaljeringszone bebyggelsesplan

Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).

Se kartutsnitt i figur 1.1 vedlagt salgsoppgaven.

Reguleringsplan:

Arealplanid: 09062012-25

Plannavn: Nidelvåsen, byggetrinn 5

Vedtatt i kraft: 27.03.2014

Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg

Formål: Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 vedlagt salgsoppgaven.

Planer under arbeid: Ja

Merknader: Ny hovedvannledning Lerestvedt, Stoa og Longumvann - Arendal kommune

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold),

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Megleropplysninger

Arealplanstatus

Matrikkelbrev

Reguleringsbestemmelser

Energimerking

Budjournal

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglerprovisjon: Det er avtalt 1,2 % av oppnådd salgspris.

Tilrettelegging: Kr. 10900,-

Markedsføring: Kr. 18750,-

Garantipremie: Kr. 3800,-

Oppgjørsvederlag: Kr. 6950,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: Kr. 4389,-

Ansvarlig megler

Magne Haugås

Eiendomsmegler / Partner

magne.haugas@aktiv.no

Tlf: 900 20 107

Ansvarlig megler bistås av

Magne Haugås

Eiendomsmegler / Partner

magne.haugas@aktiv.no

Tlf: 900 20 107

Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566

Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

11.03.2026















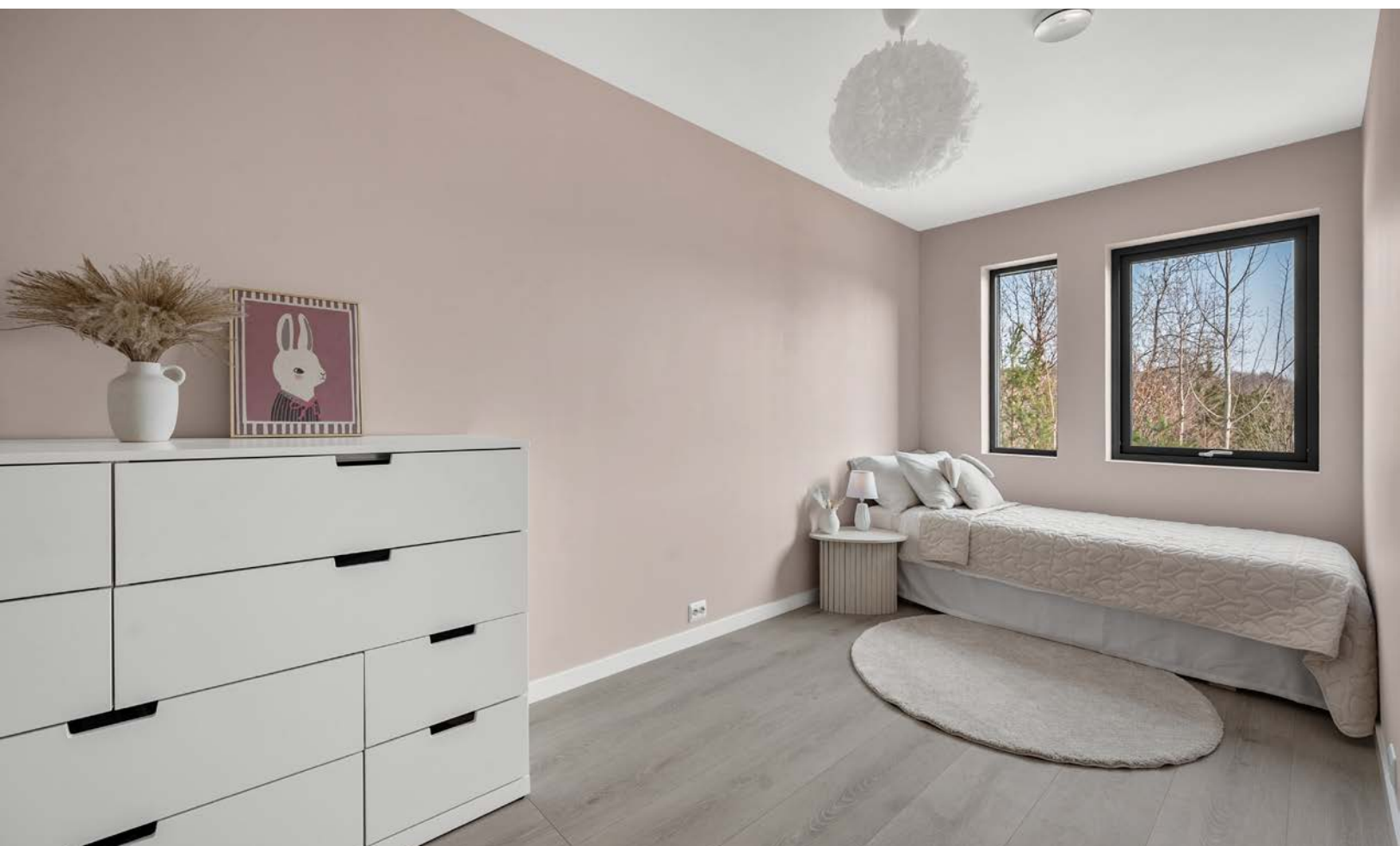








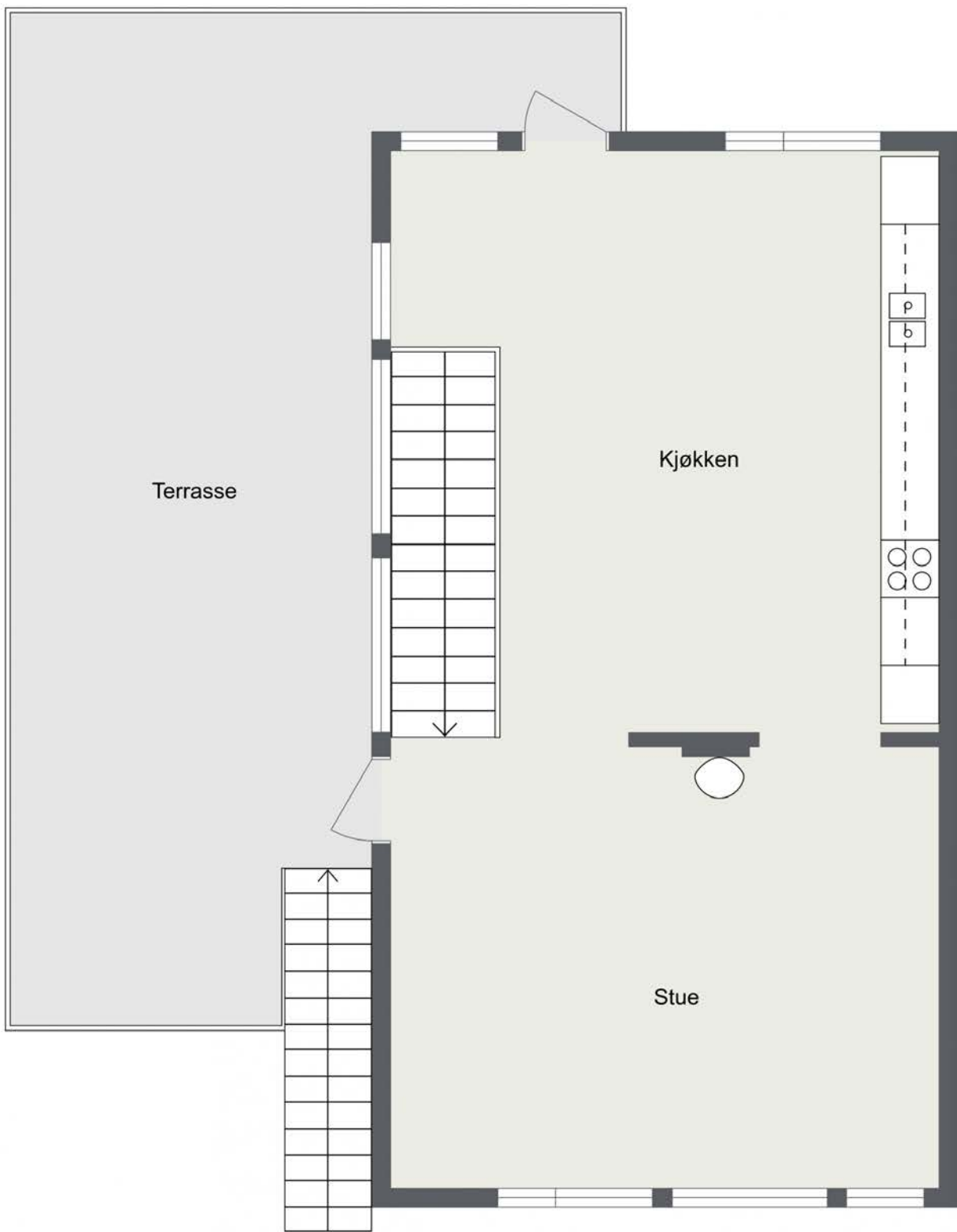












aktiv.

iD
IMAGEDAY







Vedlegg

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Bjørnebærsvingen 4B , 4824 BJORBEKK

 ARENDAL kommune

 gnr. 436, bnr. 832

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 22444-1025

Referansenummer: LF1255

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Bjørnholm

Vår ref: Kenneth Bjørnholm



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.

Rapportansvarlig



Kenneth Bjørnholm

Uavhengig Takstingeniør

kenneth@bygningssakkyndig.as

934 36 456

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Kjedet enebolig med carport beliggende på solrik tomt i nyere etablert boligområde på Nidelvåsen i Arendal kommune. Bolig er oppført i 2021 og fremstår i god stand med lite aldersslitasje. Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

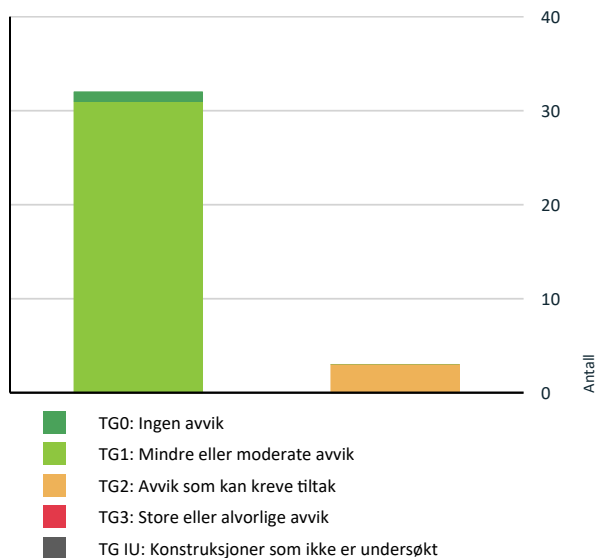
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggetegninger:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bod under trapp er innredet som vaskerom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser utført på befaringsdagen, og kan ikke utelukke skjulte feil eller mangler. Utvendige bygningsdeler er vurdert basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå og tilgjengelige områder på befaringsdagen. Innvendige bygningsdeler er vurdert basert på visuelle observasjoner og enkle kontrollmålinger utført på tilgjengelige flater på befaringsdagen. Det kan forekomme lokale avvik eller forhold som ikke er avdekket ved stikkprøvebaserte undersøkelser. Våtrommet er vurdert basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige flater og opplysninger om alder og bruk. Sluk, membran og tettesjikt er i hovedsak skjult og kan ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep. Vurderingene er derfor gjort innenfor rammen av forskrift til avhendingslova og NS 3600. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Tekniske installasjoner er vurdert basert på visuelle observasjoner og enkle funksjonskontroller der dette var mulig på befaringsdagen. Det er ikke utført målinger, demontering eller inngrep i installasjonene. Tekniske installasjoner kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll og enkle funksjonsprøver. Tomteforhold og forhold mot grunnen er vurdert basert på visuelle observasjoner på befaringsdagen. Forhold under terreng og skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt og kan ha avvik som ikke er avdekket. Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser utført på befaringsdagen, og utgjør ikke noen garanti for bygningens tilstand. Skjulte feil og mangler kan forekomme. Det gjøres oppmerksom på at deler av bygningen og tomten var snødekt på befaringsdagen, noe som har begrenset enkelte vurderinger. Oppdrag er utført av Bjørnholm Takt AS og er ansvarlig for rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2021

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

Normal standard i henhold til byggeår.

Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

- Oveland Utemiljø As har lagt belegningsstein i innkjørsel og i hage, samt støpt mursåle i carport i 2024. Dokumentasjon kan fremvises.
- Terrassebord på balkong og detaljer i trapp er behandlet i 2025. Egeninnsats.
- Det er malt overflater på vegger i soverom, toalettrom og gang i 1 etasje i 2025/26. Egeninnsats.
- Det er satt inn en skyvedørgarderobe i stort soverom i 1 etasje i 2023. Egeninnsats.
- Dør til lite soverom er snudd i 2025. Egeninnsats.

Kjente feil og mangler:

- Det er noe fuktmerker/oppsvelling på kjøkkeninnredning på hver side av integrert oppvaskmaskin.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av flate betongtakstein, lektet opp over undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, takfotbeslag og nedløpsrør i belagt metall. Heldekkende pipebeslag og luftfart på tak. Snøfanger i metall på alle takflater. Stigetrinn for feier.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående luftet bordkledning. Musebånd på tilfeldig valgt stikkprøve.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har saltakkonstruksjon av sperrekonstruksjon uten inspeksjonsmulighet utover fra utsiden og fra innvendige rom . Ansvarlig utbygger

Tilstandsrapport

er Hetland Agder AS.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre. Malt boddører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Dører til sportsbod ligger nesten ned mot belegningsstein. Belistning er trukket ned under belegningsstein på hver side. Det er ikke beslag under dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales at det monteres beslag under dørterskler. Belistning anbefales å slutes av over terreng. Det er det risiko for fuktnntrenging under dørterskel og fuktopptrekk i belistningsbord.



Boddør ut mot hage



Boddør ut mot varport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong over carport med terrassebord i tre og rekkverk i tre.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp med vanger i tre og trinn i galvanisert metall. Rekkverk i tre.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Tilstandsrapport

① TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2 etasje. Støpt mursåle i 1 etasje.

① TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

① TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Malte håndløpere i tre.

① TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Det er fliser på gulv med elektriske varmekabler i mursåle. Det er nedsenket dusjsone med plastsluk. Det er flis på vegg. det er malt tak. Det er dusjdører i glass. Det er baderomsinnredning med nedsenket servant. Det er vannklosett. Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg med spalte for tilluft under dør.

1 ETASJE > BAD

① TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD

① TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.

1 ETASJE > BAD

① TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

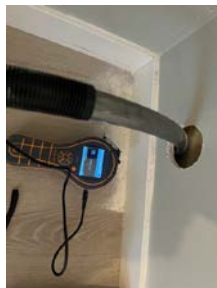
Det er balansert ventilasjon. Spalte for tilluft under dør.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Nede på vegg i lite soverom mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Vaskerom/bod i 1 etasje har våtromsbelegg med oppkant og klemmt ned rundt plastsluk i rom. Det er elektriske varmekabler i støp. Det er malt vegg. Det er malt tak.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Spalte for tilluft under dør.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det har ikke vært fysisk fuktpåkjenning i rom. Det er ikke funnet indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator fra Protimeter MMS3. Vegger med røropplegg er i yttervegg og mot trapp. Det er ikke funnet hensiktsmessig med hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

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

Det er fuktskjolder/oppsvulming på innredning på hver side av oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Utbedres i henhold til egne preferanser.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Kullfilter er en moderne løsning, men det er ikke montert avtrekk ut. Det kan eventuelt etableres annen ventilasjonsløsning fra kokesone med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1 etasje. Det er flis på gulv med elektriske varmekabler i mursåle. Det er malte plater på vegg og i himling. Det er vannklosett. Det er baderomsinnredning med nedsenket servant. Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg og luftespalte for tilkomst under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besiktiget i rørskap i vaskerom i 1 etasje. Stoppekran og vannmåler i rom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat i sportesbod.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

400 volts elektrisk anlegg med 14 kurser i sikringsskap i hall i 1 etasje.

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.

2021

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk 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

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har ringmur i isolerte elementer.

1 TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt bolig er relativt flatt og opparbeidet med murplattinger og belegningsstein.

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

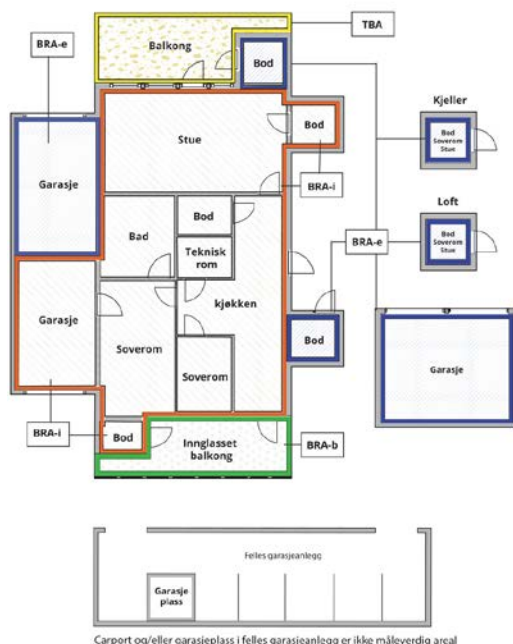
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	57	7		64	
2 etasje	57			57	40
SUM	114	7			40
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, vaskerom	Sportsbod	
2 etasje	Stue/kjøkken		

Kommentar

Terrasse og balkong areal(TBA) i 2 etasje er balkong med adkomst fra stue/kjøkken.
I tilknytning til bolig er det en carport som ikke er medtatt i oppmålte arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bod under trapp er innredet som vaskerom.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Håndverkertjenester:

- Oveland Utemiljø As har lagt belegningsstein i innkjørsel og i hage, samt støpt mursåle i carport i 2024. Dokumentasjon kan fremvises.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Kenneth Bjørnholm	Takstingeniør
	Benyamin Akdemir	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	436	832		0	224.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjørnebærsvingen 4B

Hjemmelshaver

Hjelle Anette, Akdemir Benyamin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i rekke beliggende i nyere etablert boligområde på Nidelvåsen på Bjorbekk i Arendal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	
2	02.03.2026	Fasadebilde
3	02.03.2026	
4	02.03.2026	
5	05.03.2026	
6	10.03.2026	Korrigert utbygger under takkonstruksjon. Endret tekst kjøkkenventilator.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Benyamin Akdemir

Anette Hjelle

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bjørnebærsvingen 4B

4824 Bjorbekk

4203-436/832/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**



Uteområdet er opparbeidet med belegningsstein, betong i carport og plantet hekk. Arbeidet er utført av Overland utemiljø.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Salgsoppgaven fra kjøp av boligen i 2022.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Små skader på kjøkkeninnredning.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



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.:	436	Bnr.:	832	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Bjørnebærsvingen 4B, 4824 Bjorbekk					Dato:	13.01.2016, lgu
Beregnet areal:	224,2 m ²						
Bygningstype:	Kjede/atriumshus						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
x	Ja	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg (05.07.2021)				
x	Ja	Nei	Ferdigmelding VA				

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

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 avløpsnett, 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 ledningsnettets 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 2026	kr 16 936,30
Herav eiendomsskatt pr år	kr 6 678,00

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

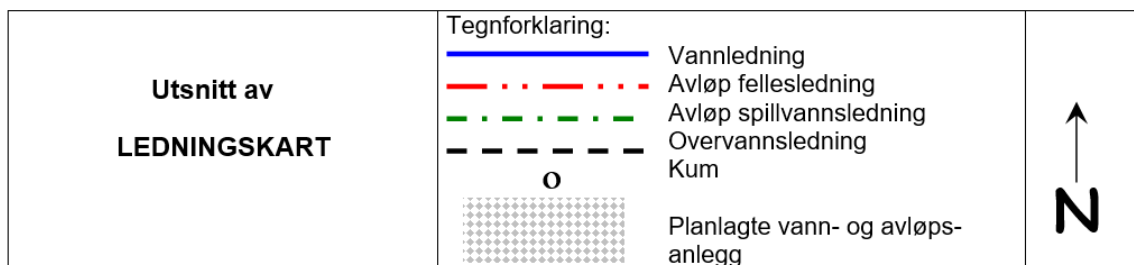
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

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

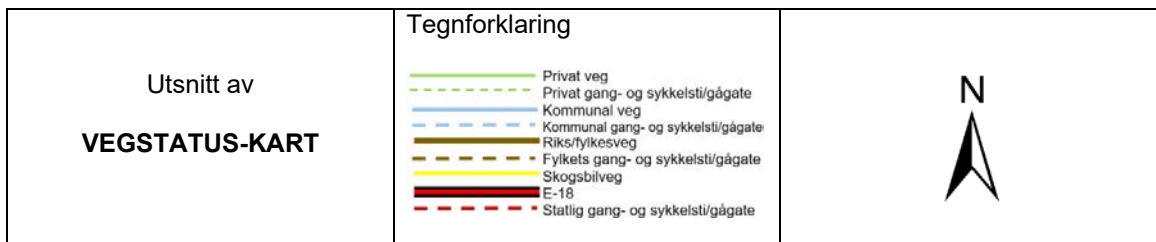
Utsnitt av GRUNNKART	Tegnforklaring - Nøyaktig - Middels nøyaktig - Mindre nøyaktig - Mindre - lite nøyaktig - Unøyaktig	N 
--	---	--



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 12.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	436	Bruksnr.	832	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørnebærsvingen 4B, 4824 BJORBEKK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	4 817,84 kr
Sum	4 817,84 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	25.54	1/1	0 %	3 575,25 kr
					Sum	5 107,56 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	436	Bnr.:	832	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Bjørnebærsvingen 4B, 4824 Bjorbekk					Dato:	13.01.2026 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062012-25	Nidelvåsen, byggetrinn 5 Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg	27.03.2014

Formål:

Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:	NEI	☒ JA
----------------------	-----	--

Merknader:

[Ny hovedvannledning Lerestvedt, Stoa og Longumvann - Arendal kommune](#)

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

**Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033**

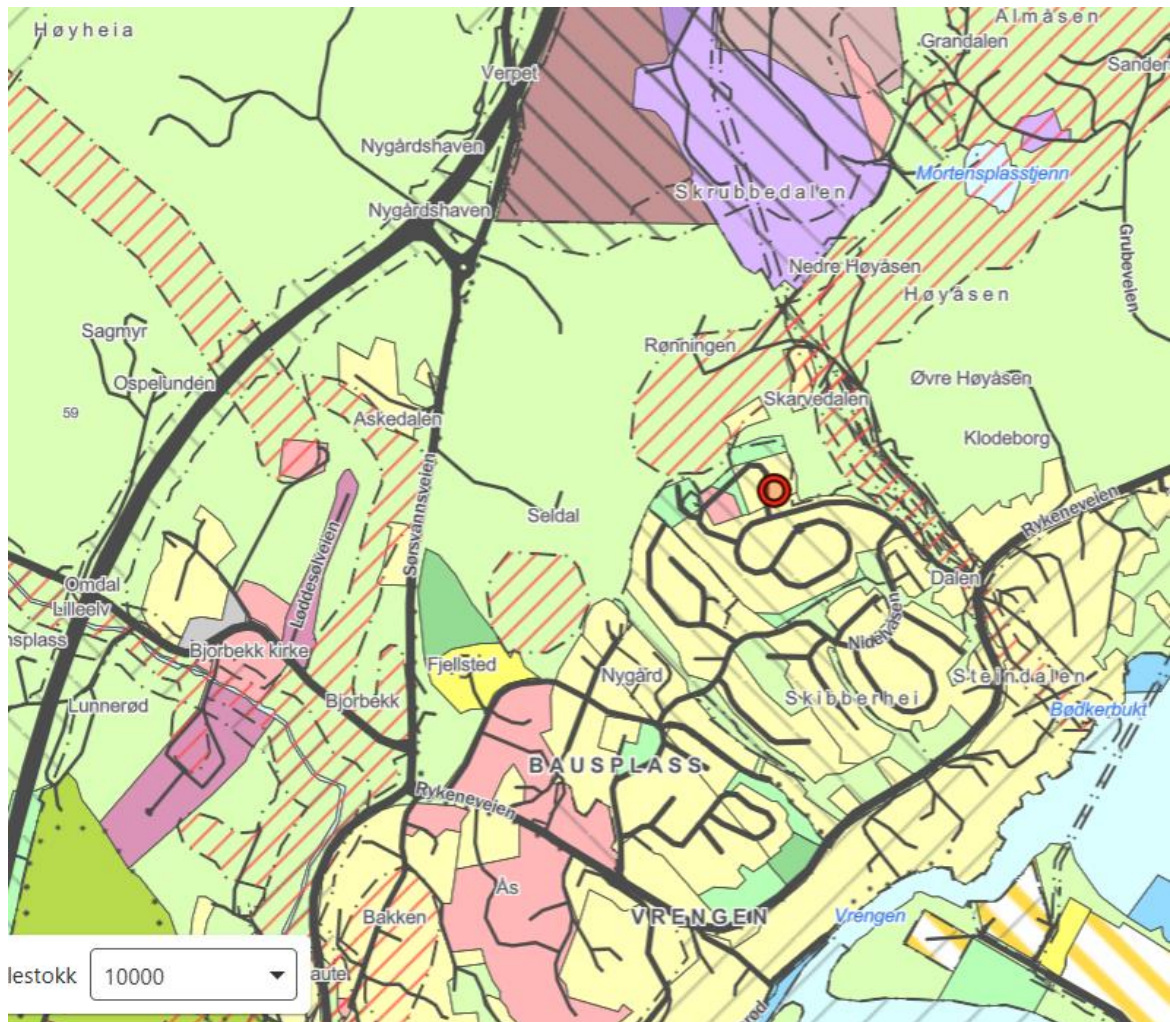


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor
planområdet

Side 3 av 3

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL	Utskriftsdato / klokkeslett:	13.01.2026 kl. 14:09
Gårdsnummer:	436	Produsert av:	Lisbeth Gulbrandsen
Bruksnummer:	832		

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:									
Etableringsdato:		30.06.2020							
Skyld:		0							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal Kommentar							
Beregna areal for 436 / 832		224,2 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse			Andel	
Hjemmelshaver		230688	AKDEMIR BENYAMIN		Bjørnebærsvingen 4B 4824 BJORBEKK			1 / 2	
Hjemmelshaver		040785	HJELLE ANETTE		Bjørnebærsvingen 4B 4824 BJORBEKK			1 / 2	
Eiere registrert hos Skatteetaten									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse			Andel	
Eier registrert hos Skatteetaten		230688	AKDEMIR BENYAMIN		Bjørnebærsvingen 4B 4824 BJORBEKK				
Eier registrert hos Skatteetaten		040785	HJELLE ANETTE		Bjørnebærsvingen 4B 4824 BJORBEKK				
Oversikt over teiger									(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader		
1	Teig	Ja	6478185	483248		224,2 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	26.06.2020 20/7460	Tinglyst	30.06.2020	andreole	26.06.2020	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	4203 - 436/801	-224,4		
		Mottaker	4203 - 436/832	224,4		
		Berørt	4203 - 436/768	0		
		Berørt	4203 - 436/797	0		
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning Oppmålingsforretning	07.02.2022 20/7460	Berørt	4203 - 436/831	0		
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	4203 - 436/801	-224,2		
		Mottaker	4203 - 436/832	224,2		
		Berørt	4203 - 436/768	0		
		Berørt	4203 - 436/797	0		
		Berørt	4203 - 436/831	0		
		Berørt	4203 - 436/833	0		
		Berørt	4203 - 436/834	0		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt						
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	26.06.2020 20/7460	Tinglyst		30.06.2020	andreole 26.06.2020
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	4203 - 436/801	-332,2	
		Mottaker	4203 - 436/833	332,3	
		Berørt	4203 - 436/768	0	
		Berørt	4203 - 436/797	0	
		Berørt	4203 - 436/832	0	
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning Oppmålingsforretning	07.02.2022 20/7460				andreole 14.02.2022
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	4203 - 436/801	-332,6	
		Mottaker	4203 - 436/833	332,6	
		Berørt	4203 - 436/768	0	
		Berørt	4203 - 436/797	0	
		Berørt	4203 - 436/832	0	
		Berørt	4203 - 436/834	0	
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning Oppmålingsforretning	07.02.2022 20/7460				andreole 14.02.2022
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	4203 - 436/801	-314,4	
		Mottaker	4203 - 436/831	314,4	
		Berørt	4203 - 436/768	0	
		Berørt	4203 - 436/797	0	
		Berørt	4203 - 436/830	0	
		Berørt	4203 - 436/832	0	
		Berørt	4203 - 436/833	0	

Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning		07.02.2022	
Oppmålingsforretning		20/7460	
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Avgiver	4203 - 436/801	-384,1	
Mottaker	4203 - 436/830	384,1	
Berørt	4203 - 436/768	0	
Berørt	4203 - 436/797	0	
Berørt	4203 - 436/829	0	
Berørt	4203 - 436/831	0	
Berørt	4203 - 436/832	0	

Adresser			
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord
Vegadresse	Bjørnebaersvingen	48897	4B
			EUREF89 UTM Sone 32 6478185
			Øst
		Kretser	
		Grunnkrets	4204 Asdal-Vrengen
		Stemmekrets:	9 Asdal
		Kirkesokn:	05070601 Øvestad
		Postnr.område:	4824 BJORBEKK
		Tettsted:	3511 Arendal
		Atkomstpunkt	Nei

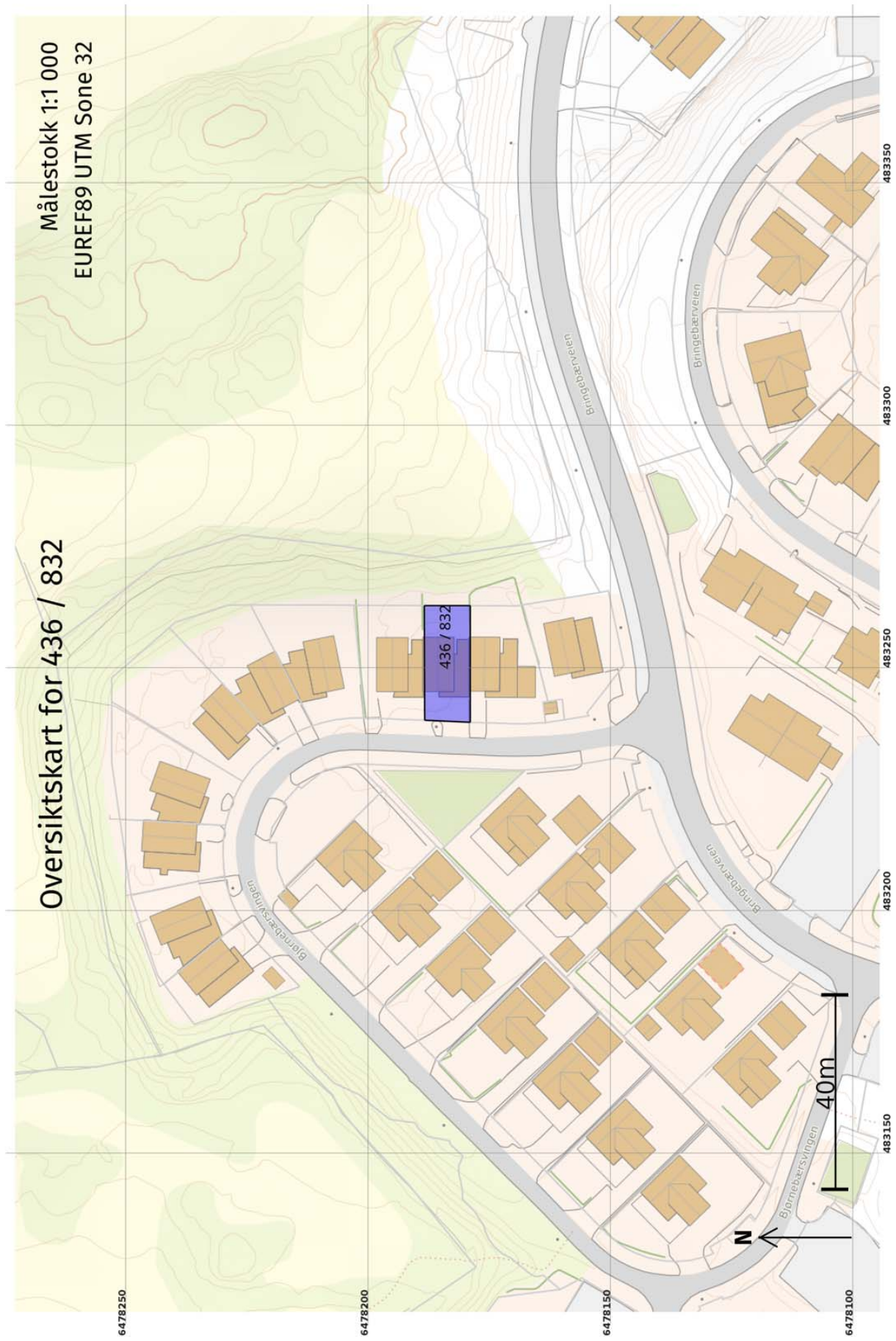
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

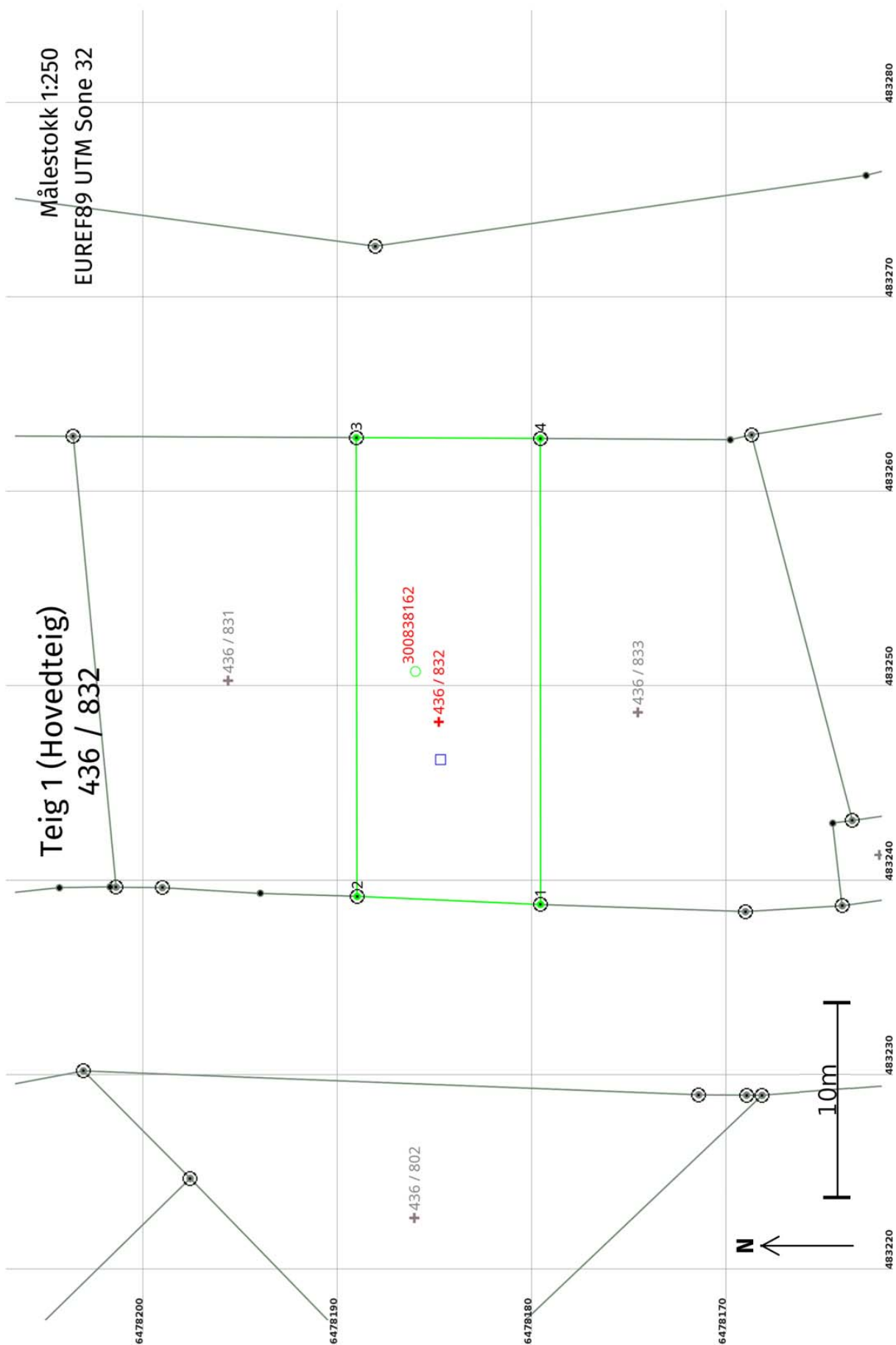
Bygningsnr:	300 838 162	Bebygd areal:	107	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	119	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 19.11.2020
	Nord: 6478186 Øst: 483251	Bruksareal totalt:	119	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 02.06.2021
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	140	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse: 05.07.2021
Bygningstype:	Kjede/atriumhus	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	140			
Bygningsstatus:	Ferdigattest					
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel					
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming					

Etasjer	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	56	0	56	66	0	66	66
H01	1	63	0	63	74	0	74	74

Bruksenheter	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse		Bolig	119	4	Kjøkken	1	2	436/832
48897 Bjørnebærsvingen 4 B	H0101							

Kontaktpersoner	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	967353809	Hetland Agder AS		Sørsvannsveien 1 Stoa 4848 ARENDAL





Areal og koordinater

Areal: 224,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatssystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6478185 Øst: 483248

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6478179,77	483238,75	Jord 9,43	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6478189,20	483239,16	Jord 23,56	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6478189,24	483262,72	Jord 9,46	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6478179,78	483262,68	Jord 23,93	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

ARENDALE KOMMUNE

Planbestemmelser for Nidelvåsen, byggetrinn 5

Arkivsak: 2012/7227
Arkivkode: 09062012-25

Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 27.03.2014, PS 14/45
Plankartets dato: 23.10.2013, sist revidert 06.05.2021

Mindre endring, administrativt vedtak: 28.10.2014, sak 2014/8598
Kort beskrivelse: Legge til rette for større fleksibilitet mht. plassering av bygninger på tomten.

Mindre endring, administrativt vedtak: 02.12.2015, sak 2015/7361
Kort beskrivelse: Samle område f_PR9 for post og renovasjon til motsatt sida av veien.

Mindre endring, administrativt vedtak: 21.06.2017, sak 17/7140
Kort beskrivelse: Justering av byggegrensen på område BK3.

Mindre endring, administrativt vedtak: 26.09.2017, sak 17/7140
Kort beskrivelse: Justering av bestemmelsenes pkt. 3.1 slik at det kan oppføres garasje på BF1.

Mindre endring, administrativt vedtak: 20.06.2018, sak 18/8975
Kort beskrivelse: Flyttet atkomstpil til tomt 20.

Mindre endring, vedtak i kommuneplanutvalget 20.03.2019, sak 18/18136
Kort beskrivelse: Justert atkomstpil til tomt 24 i område BF2.

Mindre endring, administrativt vedtak: 06.04.2020, sak 19/13331
Kort beskrivelse: Endret område BK1 - BK2 fra konsentrert småhusbebyggelse til boligbebyggelse (BO1 - BO2) og endret antall boenheter. Tatt ut områder for renovasjon og plasser innenfor disse områdene. Flyttet lekeplass f_L1. Tilhørende justering av bestemmelsene.

Mindre endring, administrativt vedtak: 24.08.2021, sak 21/12501
Kort beskrivelse: Justert byggegrensen innenfor del av område BO2.

§ 1 GENERELT

1.1 Reguleringsformål

Området innenfor reguleringsplanavgrensningen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (Pbl):

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse, BO1 – BO2
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1 – BF3

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK3 – BK8
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon, f_PR1 – f_PR9
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, f_R8 – f_R23
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, o_TR1 – o_TR2
- Lekeplass, f_L1 – f_L5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg, o_K1 – o_K7
- Fortau, o_F1 – o_F3
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1 – o_A21
- Annen veggrunn – grøntareal, o_AG1 – o_AG7
- Parkeringsplasser, f_P5, f_P7 – f_P17

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, G1 – G10
- Turveg, T1 – T4
- Friområde, o_FO1

Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

- Landbruksområder, LA1 – LA4

Hensynssoner i reguleringsplan (Pbl §§ 12-6 og 11-8)

- Faresone ((Pbl § 11-8, ledd nr A)
 - Høyspentkabel, H370_1
- Sikringssone (Pbl § 11-8, ledd nr A)
 - Frisikt, H140_1 – H140_5
- Støysone (Pbl § 11-8, ledd nr A)
 - Gul sone, H220_1

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1

Mindre bygninger, som f.eks garasje/carport og frittliggende boder/uthus, med BYA inntil 40 m² kan plasseres utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense og inntil 2,0 m fra veggrense hvis innkjøringen til garasjen/carporten er parallell med den offentlige vegen. Er innkjøringen til garasjen/carporten vinkelrett eller skrå på den offentlige veg må avstanden være minst 5 meter mellom offentlig veg og garasjeport. Se også pkt. 3.01.

Garasje/carport og frittliggende boder/uthus skal være tilpasset bolighuset mht. materialvalg, form og farge.

2.2

For frittliggende småhusbebyggelse i områdene BF1-BF3 skal det være minimum 2 p- plasser på egen tomt.

For boligbebyggelse i områdene BO1 – BO2 og konsentrert småhusbebyggelse i områdene BK3 – BK8 skal det være minimum 1,5 p- plasser pr. boenhet. Parkering for BK3 – BK8 løses på felles parkeringsplasser f_P5 og f_P7 – f_P17.

2.3

Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene framgår av plankartet. %BYA gjelder for hver tomt.

2.4

Maksimal tillatt mønekote (mk) for hver bolig innenfor byggegrense er påført plankartet.

Kotehøyde (k) på overkant gulv i nederste etasje for hver bolig innenfor byggegrense er påført

plankartet. Boliger skal plasseres i vertikalplanet på kotehøyder (k) vist i plankartet, dog med justeringsadgang på +/- 0,5 m.

2.5

Bygningene skal ha saltak og takvinkel skal ligge mellom 30 – 35 grader. Det tillates kun takstein på bygninger i planområdet. Takstein skal være teglørde.

2.6

Ved oppføring av murer på de enkelte byggetomtene skal alle synlige deler av murene utføres med naturstein.

2.7

Det er tillatt å etablere fordrøyningsbasseng for overflatevann innenfor alle arealformålene innenfor planavgrensningen.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1

BF1 – BF3 er regulert til privat område for frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor området skal det oppføres eneboliger.

Innenfor området BF1 tillates oppført bygninger med mønehøyde inntil 8,0 meter.

Innenfor områdene BF2 – BF3 tillates oppført bygninger med mønehøyde inntil 10,0 meter.

Det kan oppføres garasje på tomtene innenfor områdene BF1 – BF3. Garasjer tillates ikke bebygd med ark, takoppløft, takvindu eller balkong. Garasjene kan ikke innredes til beboelse.

3.2

BK3 – BK8 er regulert til privat område for konsentrert småhusbebyggelse.

Det tillates oppført 4- mannsboliger.

Det tillates oppført bygninger med mønehøyde inntil 10,0 meter.

3.3

BO1 – BO2 er regulert til privat område for boligbebyggelse.

Det tillates oppført eneboliger, to-mannsboliger og/eller eneboliger i kjede innenfor områdene.

Minste antall boenheter innenfor område BO1 er 4.

Minste antall boenheter innenfor område BO2 er 10.

Det kan oppføres garasjer/carporter innenfor områdene BO1- BO2. Garasjer tillates ikke bebygd med ark, takoppløft, takvindu eller balkong. Garasjene kan ikke innredes til beboelse. Garasjer/carporter kan bygges sammen med bolig.

Alle boenheter innenfor BO1 skal ha atkomst til felles lekeplass f_L1 over BO1.

Innenfor område BO2 tillates åpen parkeringsplass plassert utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense og med minste avstand 4 m målt horisontalt fra asfalkant offentlig veg.

Innenfor BO1 – BO2 tillates det oppført bygninger med mønehøyde inntil 10,0 meter.

Takstein kan være teglrøde, grå eller svarte, men skal være ens innenfor hvert område.

3.4

B1 er regulert til privat område for barnehage.

Det tillates oppført bygninger med mønehøyde inntil 10,0 meter.

Barnehagens utendørs lekeområder skal være tilgjengelige for allmennheten utenfor barnehagens åpningstider.

3.5

f_PR1 – f_PR9 er regulert til felles område for øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon. Innenfor områdene skal det etableres anlegg for post- og avfallshåndtering (papir/papp). Det kan settes opp legger og tak over renovasjonsdunker/postkassestativ o.l i området for post/renovasjon. %BYA=100%.

Fordelingsnøkkel mellom områder for post/renovasjon, renovasjon (se pkt. 3.6), lekeplasser (se pkt. 3.8), parkeringsplasser (se pkt. 4.07) og byggeområder for frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse:

Tomtenr.	Bygg	Post/ renovasjon	Renovasjon	Lekeplasser	Parkeringsplasser
1	A	f_PR1	På egen tomt	f_L1	På egen tomt
	B	f_PR1	På egen tomt	f_L1	På egen tomt
2	A	f_PR3	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
	B	f_PR3	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
	C	f_PR4	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
	D	f_PR4	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
	E	f_PR4	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
3-5		f_PR3	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
6-7		f_PR3	På egen tomt	f_L4	På egen tomt
8-10		f_PR5	På egen tomt	f_L4	På egen tomt
11-14		f_PR4	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
15		f_PR5	f_R8	f_L4	f_P7
16	A	f_PR5	f_R9	f_L4	f_P8
	B	f_PR5	f_R10	f_L4	f_P8
	C	f_PR5	f_R23	f_L4	f_P17 og f_P8
17	A	f_PR6	f_R13	f_L4	f_P9
	B	f_PR6	f_R14	f_L4	f_P9
18	A	f_PR7	f_R16	f_L5	f_P12
	B	f_PR7	f_R17	f_L5	f_P12
19	A	f_PR2	f_R11	f_L2	f_P10
	B	f_PR6	f_R12	f_L2	f_P10
	C	f_PR7	f_R15	f_L2	f_P10 og f_P11
	D	f_PR2	f_R22	f_L2	f_P10
	E	f_PR2	f_R21	f_L2	f_P10

20-21		f_PR7	På egen tomt	f_L5	På egen tomt
22-26		f_PR9	På egen tomt	f_L5	På egen tomt
27-29		f_PR8	På egen tomt	f_L5	På egen tomt
30	A	f_PR8	f_R18	f_L5	f_P13 og f_P16
	B	f_PR8	f_R19	f_L5	f_P14 og f_P16
	C	f_PR8	f_R20	f_L5	f_P15 og f_P16

3.6

f_R8 - f_R23 er regulert til felles område for øvrige kommunaltekniske anlegg - renovasjon. Innenfor områdene skal det etableres anlegg for avfallshåndtering. Det kan settes opp leegger og tak over renovasjonsdunker o.l i områdene for renovasjon. %BYA=100%. Se fordelingsnøkkel i pkt. 3.5 over.

3.7

o_TR1 – o_TR2 er regulert til offentlige områder for trafo.

3.8

f_L1 – f_L5 er regulert til felles områder for lekeplass. Lekeplassens skal opparbeides til lekeplass for små barn og minimum utstyres med tre lekeredskaper og en sittebenk. Lekeplassene skal sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdes inn. Se fordelingsnøkkel i pkt. 3.5 over.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1

o_K1 – o_K7 er regulert til offentlige områder for kjøreveg. Det skal settes opp rekkverk iht. Statens vegvesens håndbok 231.

4.2

Avkjørsler til de enkelte eiendommer er vist på plankartet med avkjørselspil for de tomter som har parkering på egen tomt. Krav til frisikt skal tilfredsstilles for hver avkjørsel. Krav til frisikt defineres av en sikktrekant på 3 m x 20 m. Innenfor sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebane for primærveien. Det må etableres stikkrenne gjennom hver avkjørsel, min. dim. 300 mm.

Det er en justeringsadgang på 2,0 m i hver retning målt fra atkomstpil for avkjørselspiller på område BO2. Krav til frisikt skal tilfredsstilles for hver avkjørsel og frisikten skal sikres på egen tomt.

4.3

o_F1 – o_F3 er regulert til offentlige områder for fortau. Det skal settes opp rekkverk iht. Statens vegvesens håndbok 231.

4.4

o_A1 – o_A21 er regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg. Områdene er offentlige og skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v. Områdene skal tildekkes med stedlige masser.

4.5

o_AG1 – o_AG7 er regulert til annen veggrunn – grøntanlegg. Områdene er offentlige og skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v. Områdene skal tildekkes med stedlige masser.

4.6

f_P5 og f_P7 – f_P17 er regulert til felles områder for parkeringsplass. Områdene skal nyttes til parkering for bebyggelsen innenfor planområdet iht. fordelingsnøkkel i pkt. 3.04 ovenfor. 4 av parkeringsplassene innenfor område f_P8 skal nyttes som gjesteparkering for områdene BK1 – BK8. Områdene tillates ikke benyttet til lagring.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1

G1 – G10 er regulert til privat område for grønnstruktur. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten. Områdene G1 – G8 og G10 skal bevares som naturområder med stedegen vegetasjon. Det tillates tynningshogst og nødvendig landskapspleie. Steingjerder langs jordbruksareal skal bestå.

Område G9 skal nyttes som akebakke og skal ryddes for vegetasjon. Det tillates enkel planering av bakken.

Det tillates oppført en sittebenk i område G10.

Områder regulert til grønnstruktur som grenser inntil offentlig og felles kjøreveg kan benyttes til snøopplag.

Det tillates terrenginngrep i grønnstrukturområdene i forbindelse med veg-, parkerings- og tomteanlegg. Inngrepene skal skje skånsomt, og eventuelle skjæringer og fyllinger som vil gå inn i grønnstrukturområdene, skal jordslås med stedlige masser.

Det er ikke tillatt med noen form for parkering eller lagring innenfor områdene.

5.2

T1 – T4 er regulert til privat område for turveg. Områdene tillates opparbeidet til enkel sti. Det tillates terrenginngrep i områdene i forbindelse med veg-, parkerings- og tomteanlegg. Inngrepene skal skje skånsomt, og eventuelle skjæringer og fyllinger som vil gå inn turvegene skal tilpasses slik at gangstiene får en hensiktsmessig utforming.

5.3

o_FO1 er regulert til offentlig friområde og skal opparbeides til ball-løkke. Ball-løkken skal asfalteres og utstyres med veltesikre mål. Ballløkken skal være på minimum 20x28 meter. Det er ikke tillatt med noen form for lagring innenfor området.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

6.1

LA1 – LA4 er regulert til private landbruksområder.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1

H220_1 er regulert til hensynssone gul støysone. Det er ikke tillatt med bygging av bygg med støyfølsom bruk innenfor hensynssonen uten at det er tatt tilstrekkelige støyhensyn jf. de til enhver tid gjeldende støykrav.

7.2

H370_1 er regulert til hensynssone høyspentkabel.

7.3

H140_1 - H140_5 er regulert til hensynssone frisiktsone ved veg. Innenfor frisiktsonen skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning i frisiktsonen tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Områdene tillates ikke benyttet til parkering /lagring (også snøopplag).

§ 8

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1

Alle fellesområder skal opparbeides og ferdigstilles før boenhetene som skal benytte de ulike fellesområdene tillates tatt i bruk, jf. pkt. 3.04, 3.05, 3.07, 4.02 og 4.07.

8.2

Krav til parkeringsdekning, jf. pkt. 2.03 skal til enhver tid være oppfylt før boligenheter innenfor planområdet tillates tatt i bruk.

8.3

Offentlig kjøreveg (o_K3 – o_K6) og offentlig fortau (o_F1 – o_F3) skal være opparbeidet og godkjent av vegmyndigheten før boenhetene som skal benytte veg og fortau tillates tatt i bruk.

8.4

Frisiktsoner H140-1 – H140_5 skal være opparbeidet og godkjent av vegmyndigheten før boenhetene som skal benytte vegen tillates tatt i bruk.

8.5

Turvegene i området (T1 – T4) skal være opparbeides og ferdigstilles som følger: T1 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med felles kjøreveg o_K7.

T2 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med felles parkeringsplass f_P8. T3 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med offentlig kjøreveg o_K4.

T4 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med offentlig kjøreveg o_K6.

8.6

Akebakken i området G1 skal være ryddet og planert før første boenhet tillates tatt i bruk.

8.7

Friområdet o_FO1 skal opparbeides og ferdigstilles før første boenhet tillates tatt i bruk.

8.8

Det skal etableres tilstrekkelige fordrøyningsbasseng for hvert av de tre delnedbørfeltene, jf. planbeskrivelsen. Utbygging innenfor et delnedbørfelt kan ikke finne sted før fordrøyningsbasseng er etablert.

8.9

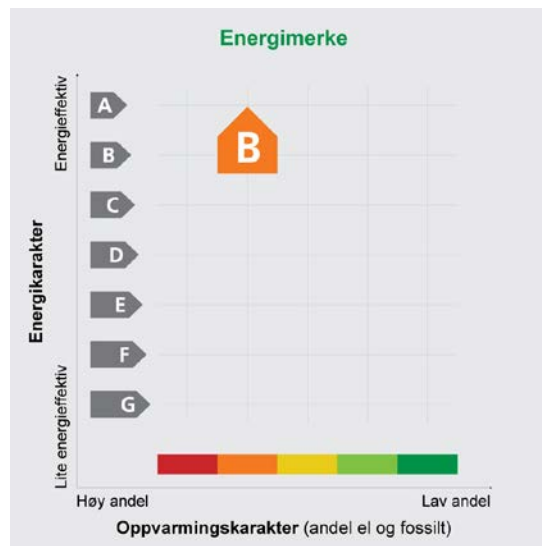
Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for bygg innenfor hensynssone H220_1.

Arendal, 27.03.2014

Gidske Houge
saksbehandler

Adresse	Bjørnebærsvingen 4 B
Postnr	4824
Sted	BJORBEKK
Leilighetsnr.	
Gnr.	436
Bnr.	832
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300838162
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1304756
Dato	30.08.2021

Innmeldt av Hetland Agder AS v/ Bård Rannekleiv



Energiatesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

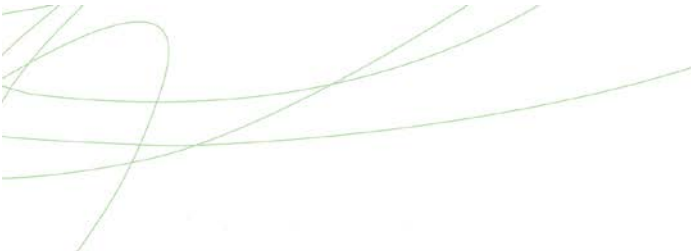
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

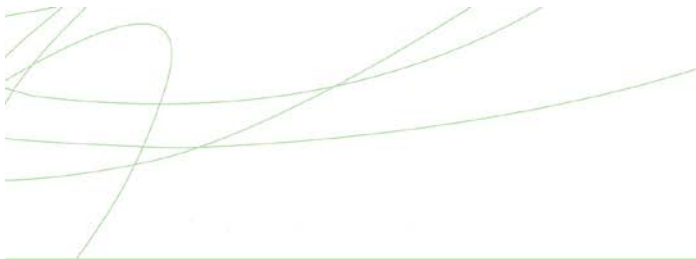
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: SMÅHUS
Bygningstype: ENEBOLIG
Byggeår: 2021
BRA: 113,8

Dato for lekkasjetallmåling: 28.06.2021

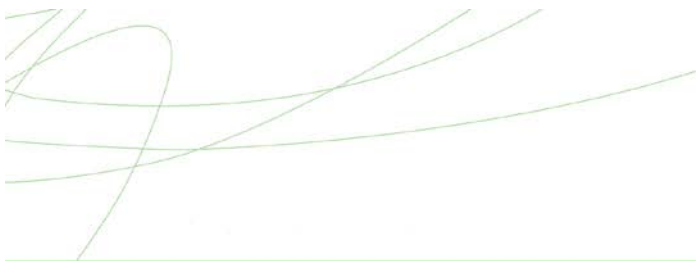
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): Ikke angitt

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet TEK-sjekk - 200324

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjørnebærsvingen 4 B

Postnr/Sted: 4824 BJORBEKK

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 30.08.2021 10:53:56

Energimerkenummer: A2021-1304756

Ansvarlig for energiattesten: Privat

Energimerking er utført av: Hetland Agder AS v/ Bård Rannekleiv

Gnr: 436

Bnr: 832

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 300838162

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2021
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	
Areal yttervegger	142,492 m ²
Areal tak	84,580 m ²
Areal gulv	63,680 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	37,508 m ²
Oppvarmet BRA	113,800 m ²
Totalt BRA	113,800 m ²
Oppvarmet luftvolum	330,000 m ³
U-verdi for yttervegger	0,189 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,114 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,098 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,758 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	32,959 %
Normalisert kuldebroverdi	0,050 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	32,000 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,740 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	28.06.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,700 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,700 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,200 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	31,920 W/m ²

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,000 °C
Arsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0,000 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,950 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,950 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,000 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,800 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,100 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,500 W/m²

Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,750
---	-------

Gjennomsnittlig karmfaktor	0,257
----------------------------	-------

Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,859
---	-------

Oppvarmingssystem(er)	Vedovn, peisovn eller lukket peisinnsats (i bolig ned balansert ventilasjon); Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm);
Varmefordelingssystem	jf, Oppvarminssystem

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
--	--

Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
---------------------------------------	---------

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,675
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,000

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,949
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,100
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,325
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,626

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,100

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	30.08.2021
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	
Hele bygningen er beregnet	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	200324
Produsent / leverandør	SINTEF Community
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning, Manuell XML-opplasting til EMS

Energirådgiver

Firma	Hetland Agder AS
Navn person	Bård Rannekleiv

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	46,379
Ventilasjonsvarme	1,172
Varmtvann	29,784
Vifter	2,044
Pumper	0,000
Belysning	11,388
TekniskUtstyr	17,520
Romkjøling	0,000
Ventilasjonskjøling	0,000
TotaltNettoEnergibehov	108,287

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13753,486 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	120,857 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10231,148 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	120,857 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13753,486 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0,000 kWh/år
Olje	0,000 liter/år
Gass	0,000 Sm ³ /år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	0,000 kg/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	0,000 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10943,546 kWh/år
Olje	0,000 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Gass	0,000 kWh/år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	2809,940 kWh/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	13753,486 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	80 %

Nabolagsprofil

Bjørnebærsvingen 4B - Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Nidelvåsen Linje 102, 120	5 min 0.5 km
Bråstad stasjon Linje R50	8 min 5.9 km
Kristiansand Kjevik	48 min

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 144 elever, 9 klasser	5 min 2.6 km
Asdal skole (1-10 kl.) 485 elever, 23 klasser	5 min 2.8 km
Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 219 elever, 10 klasser	8 min 4.1 km
Hisøy skole (1-10 kl.) 462 elever, 28 klasser	9 min 4.5 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	11 min 4.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min

«Landlig men sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

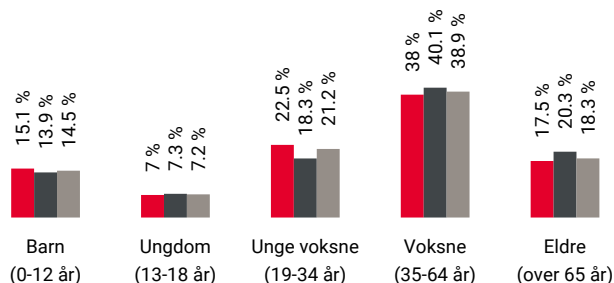
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rannekleiv/Vrengen	2 866	1 367
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Alvehetta Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	7 min 0.6 km
Nidelvåsen barnehage (0-5 år) 27 barn	8 min 0.7 km
Eplehagen Barnehagen (1-5 år) 36 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Bjorbekk PostNord	15 min 1.2 km
Coop Extra Maxis	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 89/100



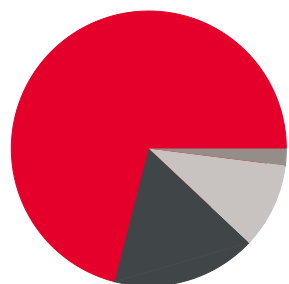
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

	Bausplass nærmiljøanlegg	12 min
	Ballspill, sandvolleyball	1 km
	Lauvheia nærmiljøa.balløkke	13 min
	Ballspill	1.1 km
	Friskis & Svettis Arendal	8 min
	Family Sports Club Arendal	9 min

Boligmasse



71% enebolig
17% rekkehus
2% blokk
10% annet

«Hyggelig historisk sørlandsbebyggelse beliggende ved Nidelva. Bading, kajakk og båtliv. Fine turområder og gode fiskemuligheter. Sentral beliggenhet i forhold til E18, Stoa og Arendal.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Maxis Senter

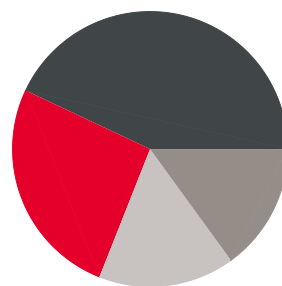
8 min



Apotek 1 Bjorbekk

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
43% 6-12 år
15% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



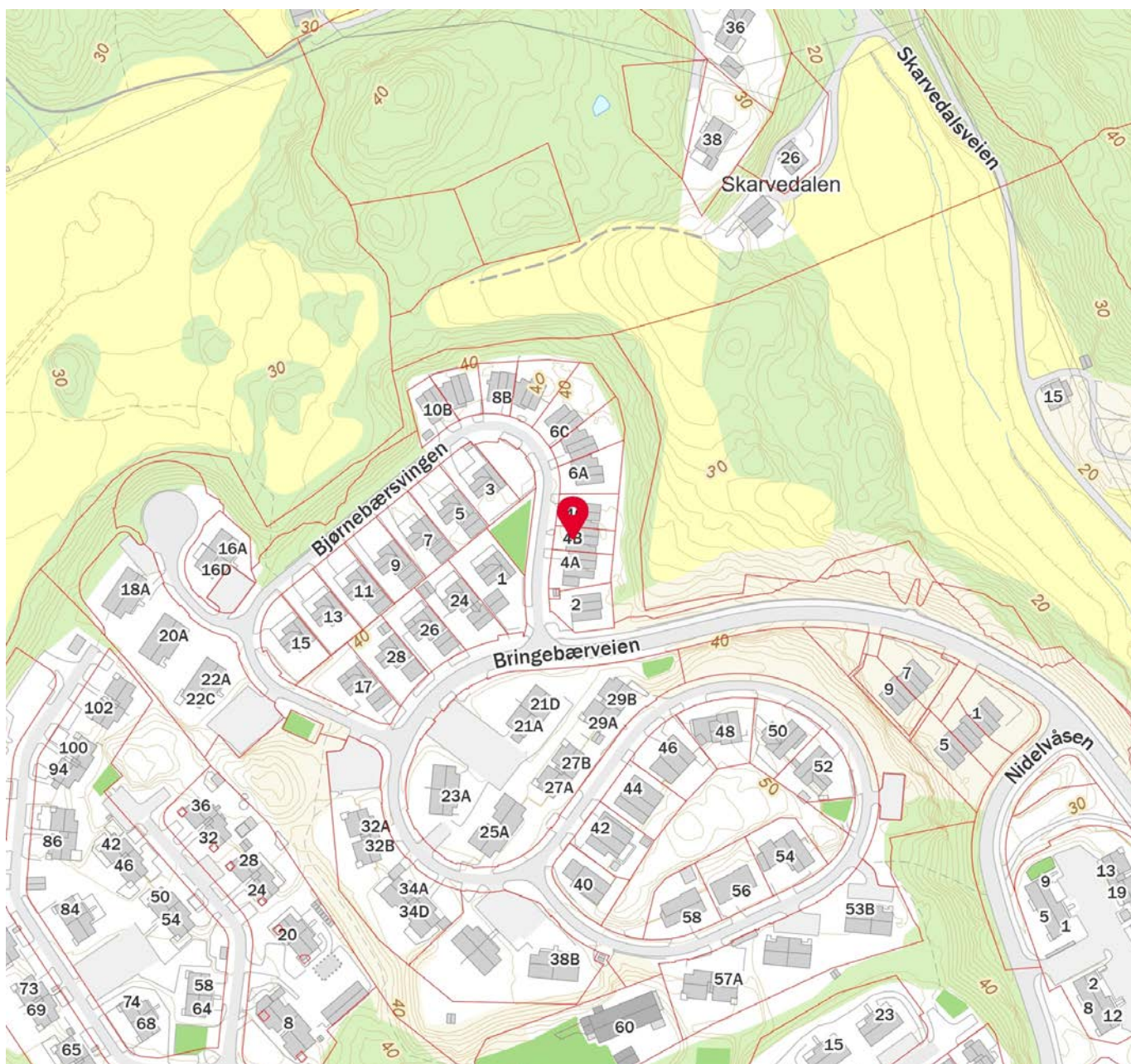
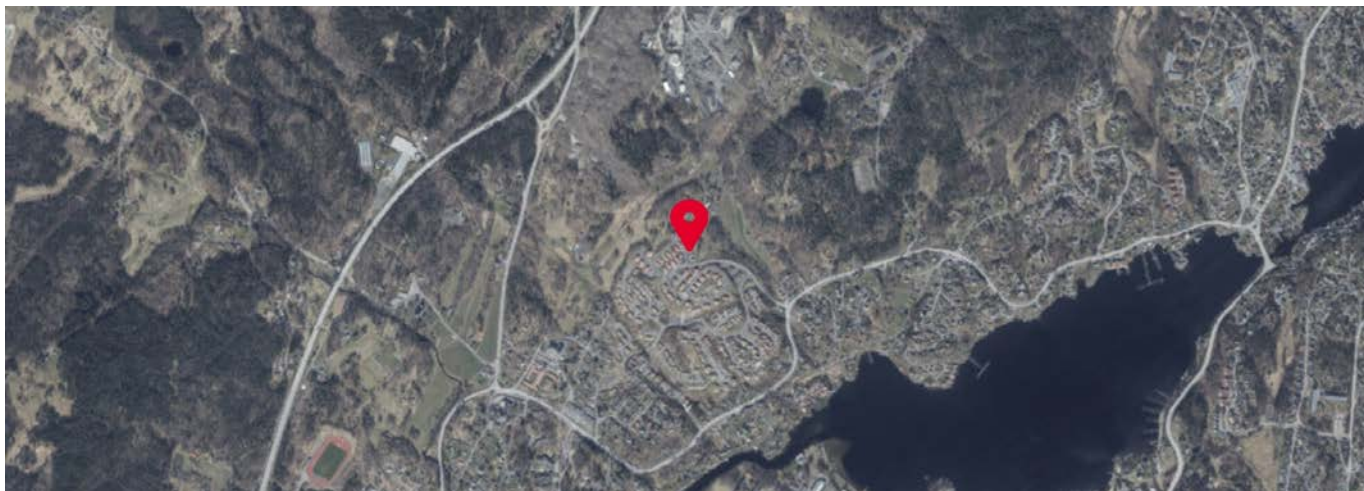
0%

44%

Rannekleiv/Vrengen
Arendal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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 eiendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Bjørnebærsvingen 4B
4824 BJORBEKK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Magne Haugås

Telefon: 900 20 107
E-post: magne.haugas@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre