

**aktiv.**



Arnt B. Andersens vei 15, 4824 BJORBEKK

**"Nygård" - Bjorbekk - Innholdsrik  
enebolig med sentral beliggenhet  
- Solrikt med romslig hage i  
populært boligområde**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

## Leif Christian de Presno

**Mobil** 472 01 274

**E-post** leif.christian.depresno@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 450 000,-

**Omkostn.:** Kr 87 640,-

**Total ink omk.:** Kr 3 537 640,-

**Selger:** Ånund Vhile

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1900

**BRA-i/BRA Total** 127/127 kvm

**Tomtstr.:** 696.6 kvm

**Soverom:** 3

**Antall rom:** 5

**Gnr./bnr.** Gnr. 436, bnr. 846

**Oppdragsnr.:** 1409260073

# "Nygård" - Bjorbekk - Innholdsrik enebolig med sentral beliggenhet

Innholdsrik familiebolig i populært boligområde sentralt og solrikt på Bjorbekk. Boligen har normalt god standard og det er gjennomført endel oppgraderinger senere år.

Eiendommen har en sentral beliggenhet i veletablert boligområde på Bjorbekk med kort vei til bydelssenter med butikk, apotek, bakeri, frisør og legekontor. Her er også enkel kommunikasjon til Arendal med bussforbindelse, nærme E-18 og det er kort vei til Asdal skole.

"Bausplass" ligger like ved det nyere boligområde på Nidelvåsen og det er kort vei til Nidelva med badeplasser og båthavn samt et vidstrakt tur- og løypenett i Åsbieskogen.

Eiendommen ligger sydøstvendt på en flat tomt med sol fra morgen til kveld.

Boligen inneholder bl.a. 3 soverom, 2 stuer, romslig kjøkken, gjestetoalett og vaskerom.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	43
Tilstandsrapport .....	46
Egenerklæring .....	68
Energiattest .....	73
Kommunale opplysninger .....	78
Nabolagsprofil .....	97
Budskjema .....	106

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 127 kvm

BRA totalt: 127 kvm

TBA: 42 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 kvm Vindfang, vaskerom, bad, gang, kjøkken, stue og kott.

2. etasje

BRA-i: 47 kvm Stue, wc og 3 soverom.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 kvm Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Kjeller er ikke tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

696.6 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten består av romslig, gruset gårdstun flat og opparbeidet rundt bebyggelsen.

Tomten er nylig planert med jordslått og det er sådd ny plen. Terrasse ved inngangsparti og mot vest.

### Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i veletablert boligområde på Bjorbekk med kort vei til bydelssenter med butikk, apotek, bakeri, frisør og legekantor. Her er også enkel kommunikasjon til Arendal med bussforbindelse, nærme E-18 og det er kort vei

til skole og oppvekstsenter med idrettsanlegg på Lunderød m.m.

"Bausplass" ligger like ved det nyere boligområde på Nidelvåsen og det er kort vei til Nidelva med badeplasser og båthavn samt et vidstrakt tur- og løypenett i Åsbieskogen.

Eiendommen ligger sydøstvendt på en flat tomt med sol fra morgen til kveld. Boligen ligger tilbaketrukket på en høyde med romslig tomt og hage rundt bebyggelsen.

### **Adkomst**

Fra Arendal sentrum retning vestover mot Hisøy til Strømbrua. Deretter tar du til høyre (Rykeneveien) mot Asdal / Bjorbekk. Like før Eplehagen barnehage og før Kiwi, tar du inn til høyre (Bausplassveien). Hold venstre og fortsett Bausplassveien og hold venstre til Arnt B. Andersens vei og ta høyre. Følg veien ca. 50 m og eiendommen ligger inn på høyre hånd.

### **Bebyggelsen**

Frittliggende enebolig.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Asdal skole (1-10). Kort skolevei. Det er flere barnehager i nærheten.

### **Offentlig kommunikasjon**

God bussforbindelse ved Bausplass (ved bydelscenter) ca. 5 min fra boligen (rute 102, 120).

### **Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Frittliggende enebolig over halvannen etasje med kjeller under deler av boligen.

Boligen har ukjent byggeår men antatt byggeår er mellom 1860 og 1880 basert på historiske data.

Enebolig av eldre dato som er påbygd mot syd og vest, med oppgraderinger utført i senere år.

Grunnmuren består av gråstein/betong.

Terrenget rundt boligen er flatt, og det er ikke utført fuktsikring på murens tilbakefylte sider.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med stående kledning fra 2018, som er lektet ut fra vindsperre. Vassheller er felt inn bak kledningen.

Takkonstruksjonen er et saltak bestående av sperrer med åser og takbord. Taket er tekket med betongtakstein fra 2009, med bord som undertak. Det er lagt ut isolasjon,

men uten luftespalte i skråtak.

Renner og nedløp er i plastbelagt stål, og nedløpene leder vannet rett på grunnen.

Beslag over tak er utført, men mangler i bunnen av en dør.

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Vinduer og ytterdører er i tre og noe plast med isolerglass, hvorav flere er av nyere dato.

Det er en terrasse på terreng.

Boligen har en grovkjeller på østsiden med betonggulv og vegger i mur.

Det er gjennomført oppgraderinger senere år som følger:

- Nyere kledning ( det meste i 2018).
- Nyere takteking (2009).
- Delvis etterisolert i vegger og etterisolert på loft.
- Alle vinduer i loftsetasjen og vinduer i stuen er byttet i 2018.
- Nye avløpsrør.
- Nyere el-tavle og delvis elektrisk opplegg.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Mur, terreng, stikkledninger og tanker - Terrengforhold

Avvik: Årsak:

Terrengforhold.

Konsekvens:

Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

- Drenering - Drenering og fuktsikring

Avvik: Årsak:

Manglende fuktsikring av mur utvendig.

Konsekvens:

Vil fukte inn i kjeller.

- Takkonstruksjon - Takkonstruksjon

Avvik: Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Skadedyr kan redusere bæreevnen mht. snølast.

- Yttertak - Utstyr på tak

Avvik: Årsak:

Manglende snøfanger.

Konsekvens:

Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak og gir redusert sikkerhet ved nødvendig adkomst for inspeksjon og vedlikehold av pipe.

- Renner, nedløp og beslag - Beslag

Avvik: Årsak:

Manglende beslag.

Konsekvens:

Kan renne vann inn under dør.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Avvik: Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Kan oppstå fuktig miljø i kjelleren.

- Bad - Overflater - Gulv

Avvik: Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Vann vil ikke renne til sluk.

- Bad - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avvik: Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Gulvet er ikke tett ved røroppstikk.

- Vaskerom - Overflater - Gulv

Avvik: Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Vann vil ikke renne til sluk.

- Etasjeskiller og gulv på grunn - Etasjeskiller

Avvik: Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Kan redusere bæreevnen.

- Etasjeskiller og gulv på grunn - Gulv på grunn

- Ildsteder og skorsteiner - Skorsteiner inne i huset

- Loft (innredet og uinnredet) - Konstruksjonsoppbygging

Avvik: Årsak:

Konstruksjon.

Konsekvens:

Kan kondensere på undertak.

- Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Avvik: Årsak:

Manglende montering av ventiler.

Konsekvens:

Liten luftutskifting.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens:

Liten luftutskifting.

Kostnadsestimat: kr. 15.000,-

- Toalett (ikke våtrom) - Ventilasjon

Avvik: Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens:

Liten luftutskifting.

Kostnadsestimat: kr. 15.000,-

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Terrasser og plattinger på terreng - Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Det henvises til komplett tilstandsrapport ved Erik Sørensen AS datert 08.05.2026 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2017.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2017

Beskrivelse: Skiftet noen vinduer kjøpt hos Igland i Grimstad. Samtidig byttet noe plater på vegger innvendig.

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

Ja

Beskrivelse: Ikke noe nye setningsskader men gulvene er ikke rette.

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

Ja

Beskrivelse: Fylling til grunnmur som står mest på fjell er ikke endret på. Kjeller er ikke helt tørr og kun egnet som grovlager av hageredskap, dekk og lignende.

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

Ja

Beskrivelse: Kan være litt fukt på gulv - jeg har ikke bodd der men har ikke opplevd det som noe problem.

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

Ja

Firmanavn: Egil Bringsverd, 2017

Beskrivelse: Laget et toalettrom.

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

Ja

Firmanavn: Centrum Elektro, 2017

Beskrivelse: 90 prosent av anlegget er nytt i 2017.

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

Ja

Beskrivelse: Ikke av meg, men ser ut som inngangsparti og bad er påbygget av tidligere eier.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

### **Innhold**

1. etasje: Vindfang/hall, vaskerom, bad/wc, gang, romslig kjøkken, stue / spisestue med utgang.

Loftsetasje: Loftstue, 3 soverom, wc-rom.

Kjeller med 3 kjellerrom.

### **Standard**

Innholdsrik familiebolig i populært boligområde sentralt og solrikt på Bjorbekk. Boligen har normalt god standard og det er gjennomført endel oppgraderinger senere år.

Hovedetasjen har en åpen, lys og praktisk planløsning med vindfang og entrè med gang, bad/wc og tilliggende vaskerom. Videre har etasjen et romslig kjøkken med dels åpen løsning mot en gjennomgående stue i front med direkte utgang til hagen. Det er fliser i vindfang, belegg på bad og vaskerom forøvrig laminatgulv. Vegger og tak har malt panel, dels med downlights i tak i stuen.

Kjøkkenet har innredning i beiset utførelse med medfølgende hvitevarer (komfyr, oppvaskmaskin, kjøl- og frysenskap).

Loftsetasjen har en romslig lofstue, 3 soverom og toalettrom. Det er laminat på gulv, malt panel på vegger og i tak.

Overflater er i all hovedsak av nyere dato og boligen fremstår som lys og trivelig.

Det er innlagt fiber i boligen.

El-tavle med automatsikringer.

### **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**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Innlagt fiber.

### **Parkering**

God parkering for flere biler på egen tomt.

### **Radonmåling**

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Pipeløp i stuen med mulighet for montering av ildsted. Gulvvarme i stue og kjøkken. Forøvrig elektrisk oppvarming.

### **Energimerke**

G

### **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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 450 000

### Omkostninger kjøper

3 450 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

86 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

87 640 (Omkostninger totalt)

104 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 537 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 554 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 557 340 (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 14 364 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Eiendommen har ikke vannmåler. Eiendommer som ikke har innstallert vannmåler kan risikere pålegg om dette fra Arendal kommune.

### Eiendomsskatt

Kr 3 586 for år 2026

### Formuesverdi primærbolig

Kr 582 329 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 329 314 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **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 846 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:

Bestemmelse er i all vesentlighet tilknyttet hovedbølet som tidligere var en større gårdseiendom. Heftelser er i hovedsak av historisk karakter og det er ikke kjent at det foreligger heftelser som legger begrensninger i bruk for den fradelte parsell.

4203/436/846:

03.05.1866 - Dokumentnr: 900110 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1866 - Dokumentnr: 900111 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om båt/bryggeplass  
Med flere bestemmelser  
Rettighetshaver Fossum Jernverk.  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1871 - Dokumentnr: 900102 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:54  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1872 - Dokumentnr: 908675 - Utsifting  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1872 - Dokumentnr: 908676 - Best. om båt/bryggeplass  
Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver Ole Jensen og hustru Berthe M. Kristensen  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1874 - Dokumentnr: 900161 - Best. om båt/bryggeplass  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:76  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1880 - Dokumentnr: 900161 - Best. om båt/bryggeplass  
Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1884 - Dokumentnr: 990072 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:59  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1887 - Dokumentnr: 900116 - Utsifting  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1891 - Dokumentnr: 900152 - Erklæring/avtale  
Delingsforretning.

Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1905 - Dokumentnr: 900276 - Erklæring/avtale  
Ekspropriasjon vedr. elektrisk kraftledning.

Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1906 - Dokumentnr: 903842 - Erklæring/avtale  
Ang. grunnavståelse til veianlegg Vrengen - Strømmen.

Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1926 - Dokumentnr: 900252 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver Aust-Agder Kraftverk.

Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1945 - Dokumentnr: 548 - Erklæring/avtale

Vedr. privat avkjørsel fra fylkesveg nr. 385.

Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1949 - Dokumentnr: 207 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:161

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1951 - Dokumentnr: 64 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1952 - Dokumentnr: 517 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:187

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1952 - Dokumentnr: 2359 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om båt/bryggeplass  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1953 - Dokumentnr: 2295 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Televerket  
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1954 - Dokumentnr: 3295 - Best. om båt/bryggeplass  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:217  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1955 - Dokumentnr: 2048 - Best. om båt/bryggeplass  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:639  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1956 - Dokumentnr: 1079 - Best. om båt/bryggeplass  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:235  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1958 - Dokumentnr: 2268 - Skjønn  
ekspropriasjonsoverskjønn vedr Aust-Agder Kraftverk  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1959 - Dokumentnr: 2400 - Skjønn  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1962 - Dokumentnr: 415 - Erklæring/avtale  
Grensegangsføretning.  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1971 - Dokumentnr: 3928 - Skjønn  
Ekspropriasjonsoverskjønn sak 43/1970 B  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1974 - Dokumentnr: 7366 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:405  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1975 - Dokumentnr: 5591 - Best. om båt/bryggeplass  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:441  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1978 - Dokumentnr: 4236 - Best. om båt/bryggeplass  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:65  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1982 - Dokumentnr: 380 - Best. om båt/bryggeplass  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:262  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1982 - Dokumentnr: 7972 - Erklæring/avtale  
Grensefastsettelse  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1984 - Dokumentnr: 6896 - Best. om båt/bryggeplass  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:36  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:76  
Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2002 - Dokumentnr: 9280 - Best. om båt/bryggeplass  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:303  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2002 - Dokumentnr: 9280 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:303  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2004 - Dokumentnr: 7039 - Best. om båt/bryggeplass  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:282

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:429  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2006 - Dokumentnr: 264151 - Bestemmelse om båtplass  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:505  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2006 - Dokumentnr: 487715 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:65  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:76  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:105  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:643  
Bruksrett til badebrygge.  
Med flere bestemmelser  
Rettet etter tgl. § 18, 10.01.2012 CR  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2007 - Dokumentnr: 535901 - Bestemmelse om båtplass  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:542  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2007 - Dokumentnr: 535901 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:542  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2008 - Dokumentnr: 414837 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Org.nr: 982 974 011  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2009 - Dokumentnr: 118593 - Bestemmelse om bryggeplass  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:688  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2009 - Dokumentnr: 710386 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Org.nr: 982 974 011  
Bestemmelse om ryddebelte  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.2009 - Dokumentnr: 823258 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Org.nr: 982 974 011  
Bestemmelse om ryddebelte  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2010 - Dokumentnr: 177551 - Bestemmelse om båt plass  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:182  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:726  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2011 - Dokumentnr: 544500 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:492  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2011 - Dokumentnr: 695162 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Org.nr: 982 974 011  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2011 - Dokumentnr: 695162 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Org.nr: 982 974 011  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2015 - Dokumentnr: 1193897 - Jordskifte  
Jordskiftesak 0900-2015-0052 Asdal  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2017 - Dokumentnr: 521617 - Jordskifte  
Aust-Agder jordskifterett  
Tinglysing- 17- 013115RFA-JARD Asdal  
Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.2023 - Dokumentnr: 24341 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:847  
Bestemmelse om reguleringstiltak

03.06.2022 - Dokumentnr: 598402 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4203 Gnr:436 Bnr:42

09.01.2023 - Dokumentnr: 24333 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:847

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig tilknyttet.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert boligområde. Plan for Nygård - Skarvedalen, vedtatt 25.08.1988. Formål:  
Boligbebyggelse. Bebyggelse og anlegg, eksisterende boligbebyggelse i.h.t. gjeldende kommunaplan.

Plan under arbeid for ny hovedvannsledning Lerestvedt, Stoa og Longumvann: <https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/reguleringsplaner/reguleringsplaner-under-arbeid/ny-hovedvannledning-lerestvedt-stoa-og-longumvann.40955.aspx>

### **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.

**Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

**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**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **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.

### **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.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

### **Meglens vederlag**

Meglerprovisjon: 1,75%

Tilrettelegging: kr. 9.800,-  
Oppgjør: kr. 5.950,-  
Kommunale opplysninger: 6.918,-  
Foto: kr. 4.500,-  
Garantipremie: kr. 3.800,-  
Søk eiendomsreg. og elektronisk signering: kr. 4.889, -  
Markedspakke: kr. 12.800,-

**Ansvarlig megler**

Leif Christian de Presno  
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder  
leif.christian.depresno@aktiv.no  
Tlf: 472 01 274

**Ansvarlig megler bistås av**

Leif Christian de Presno  
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder  
leif.christian.depresno@aktiv.no  
Tlf: 472 01 274

**Oppdragstaker**

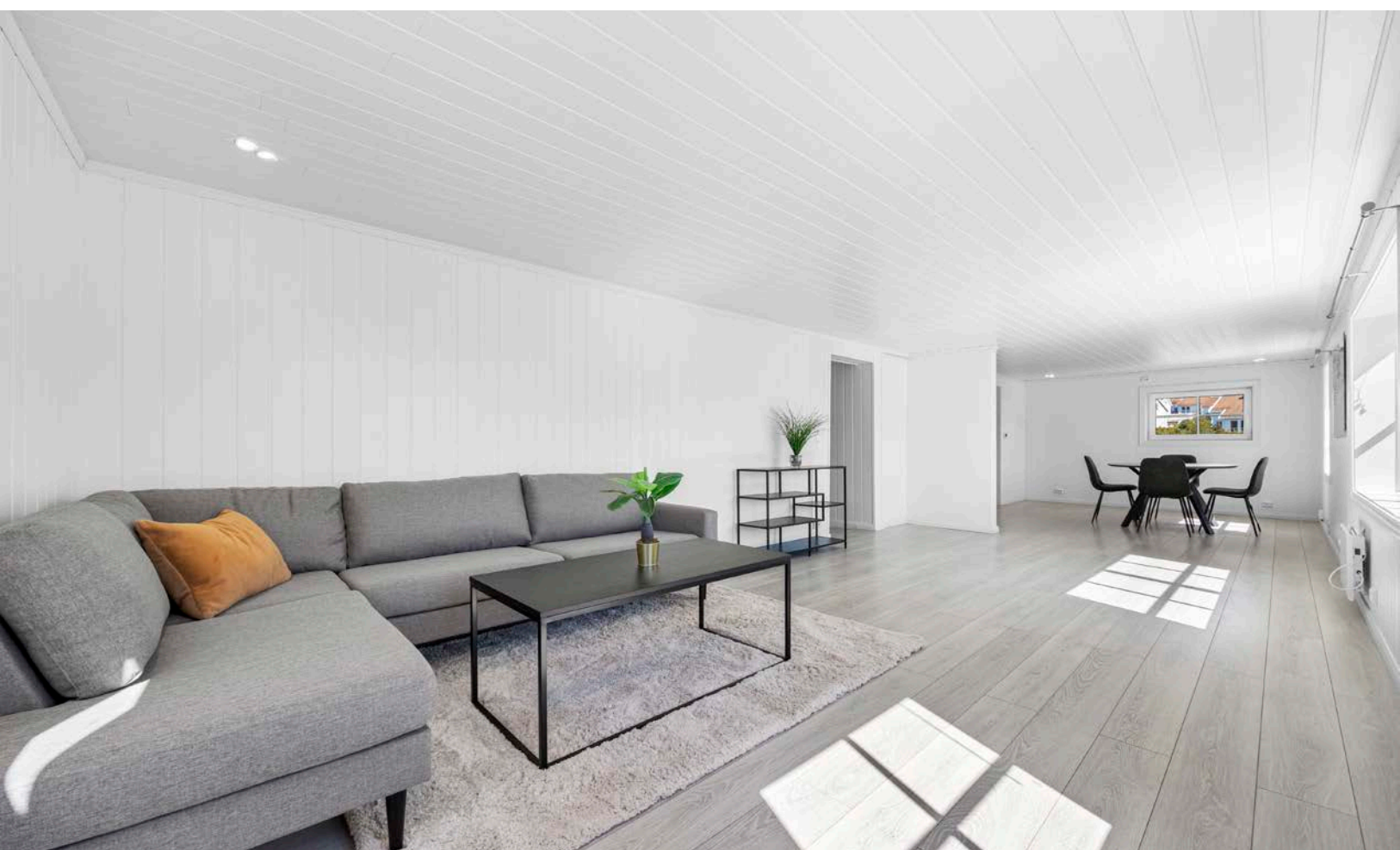
De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566  
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

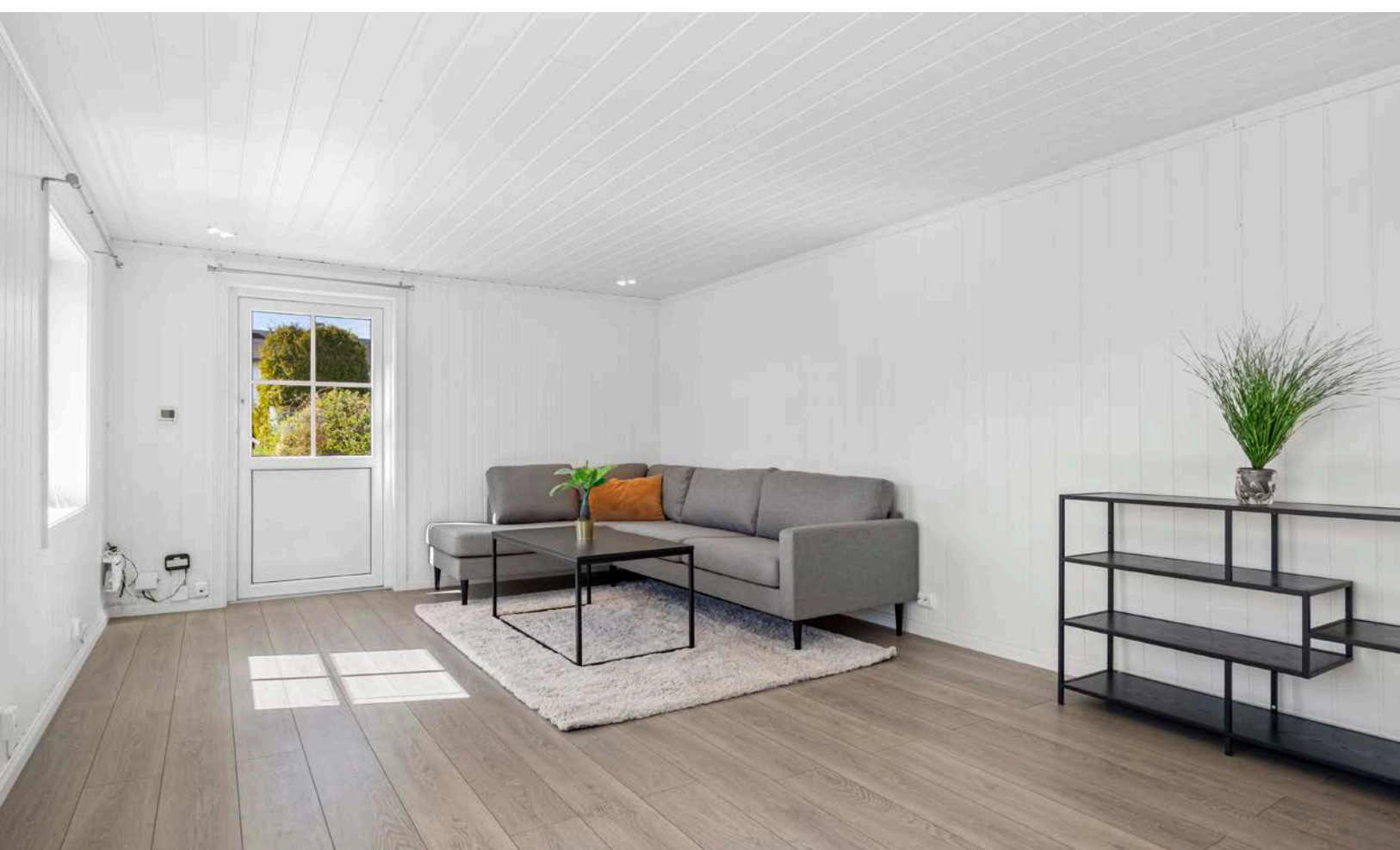
**Salgsoppgavedato**

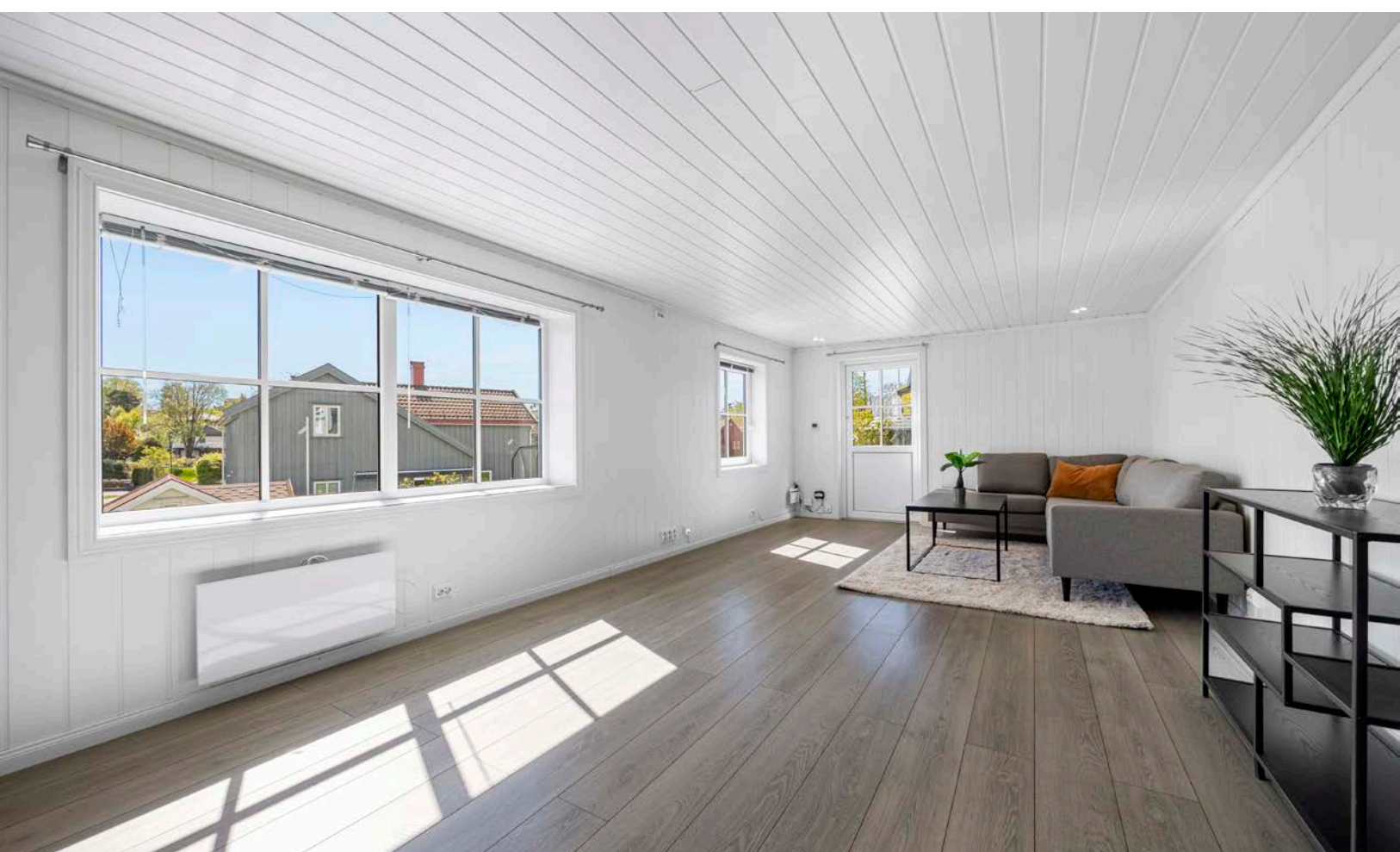
19.05.2026

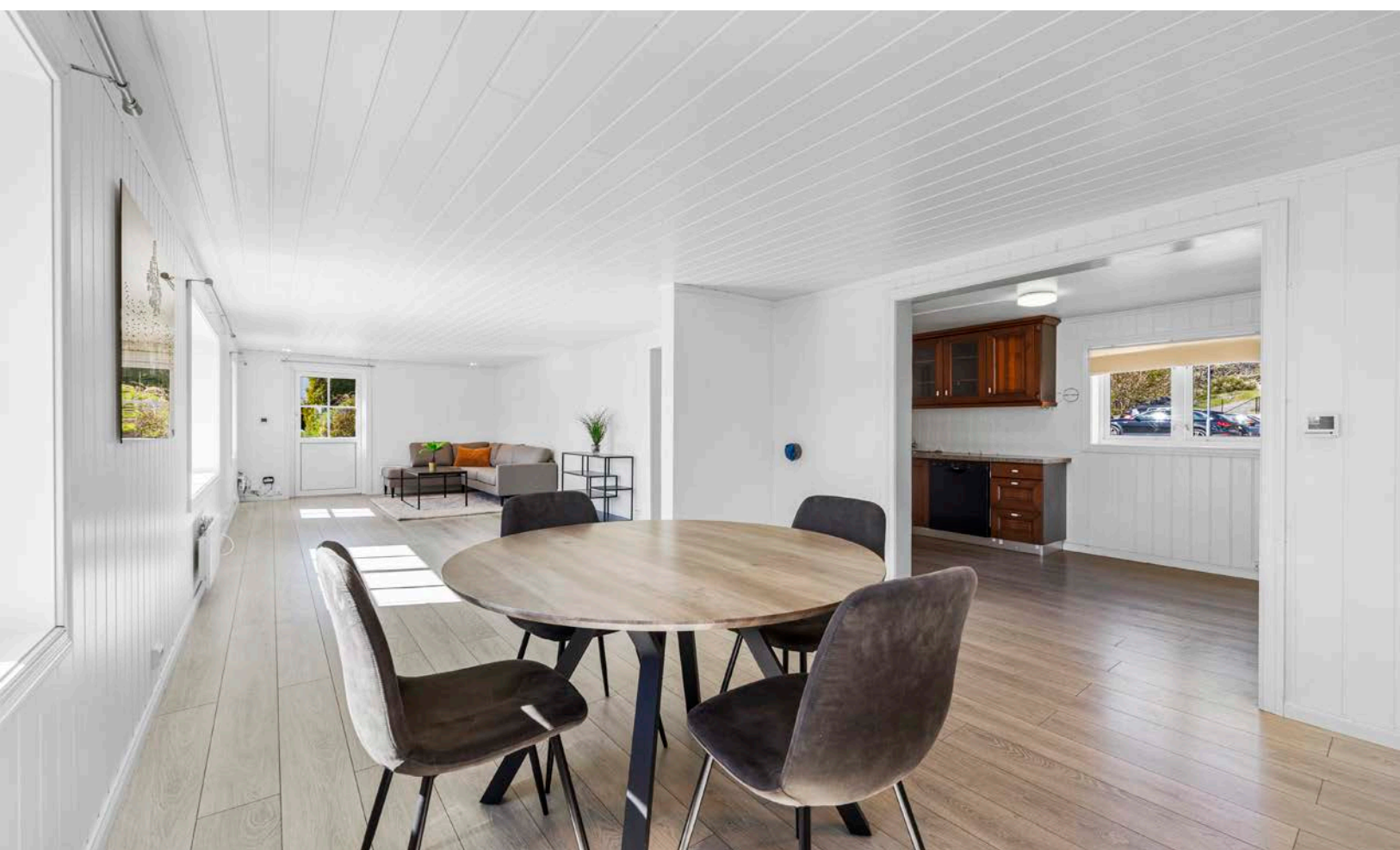
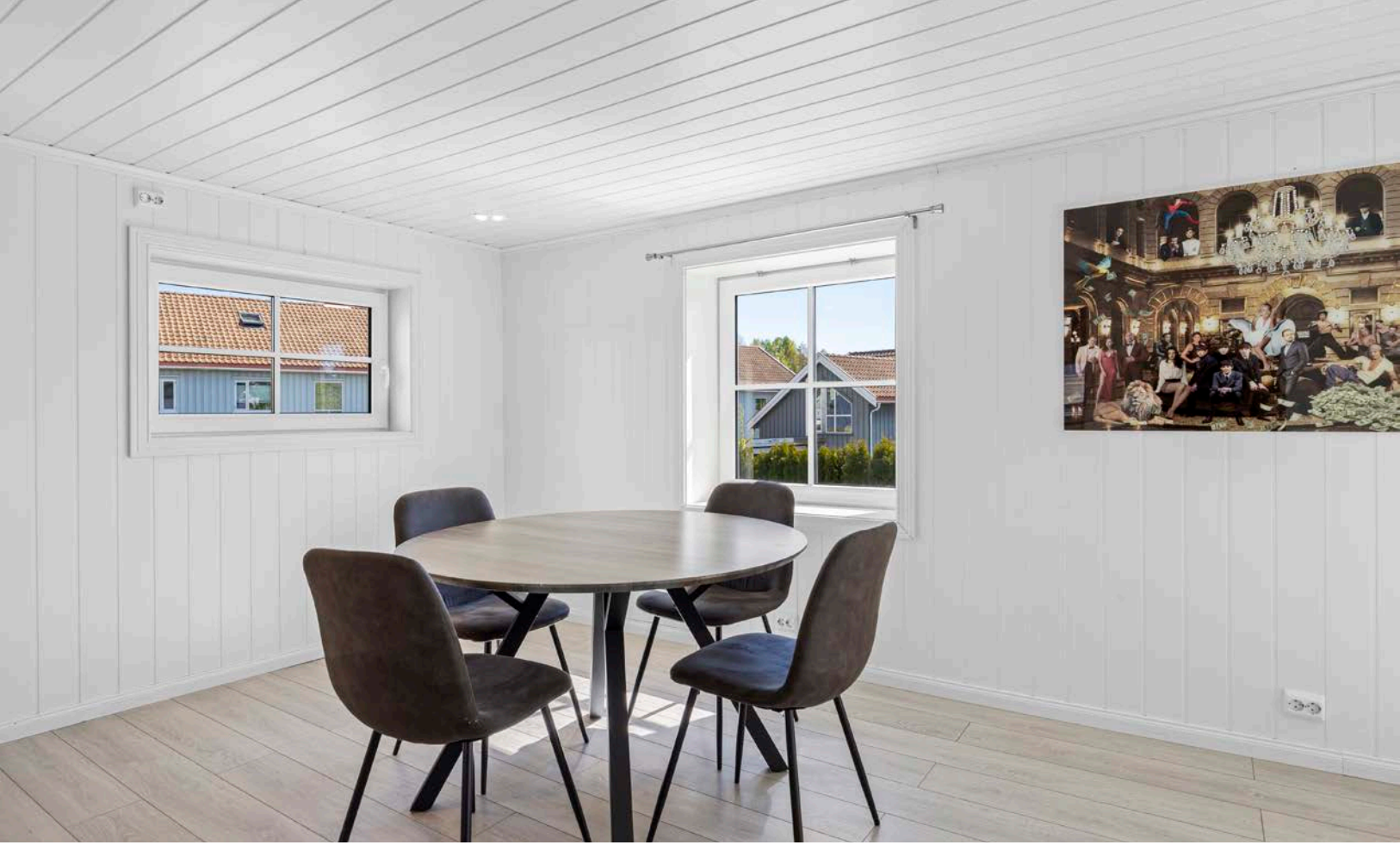


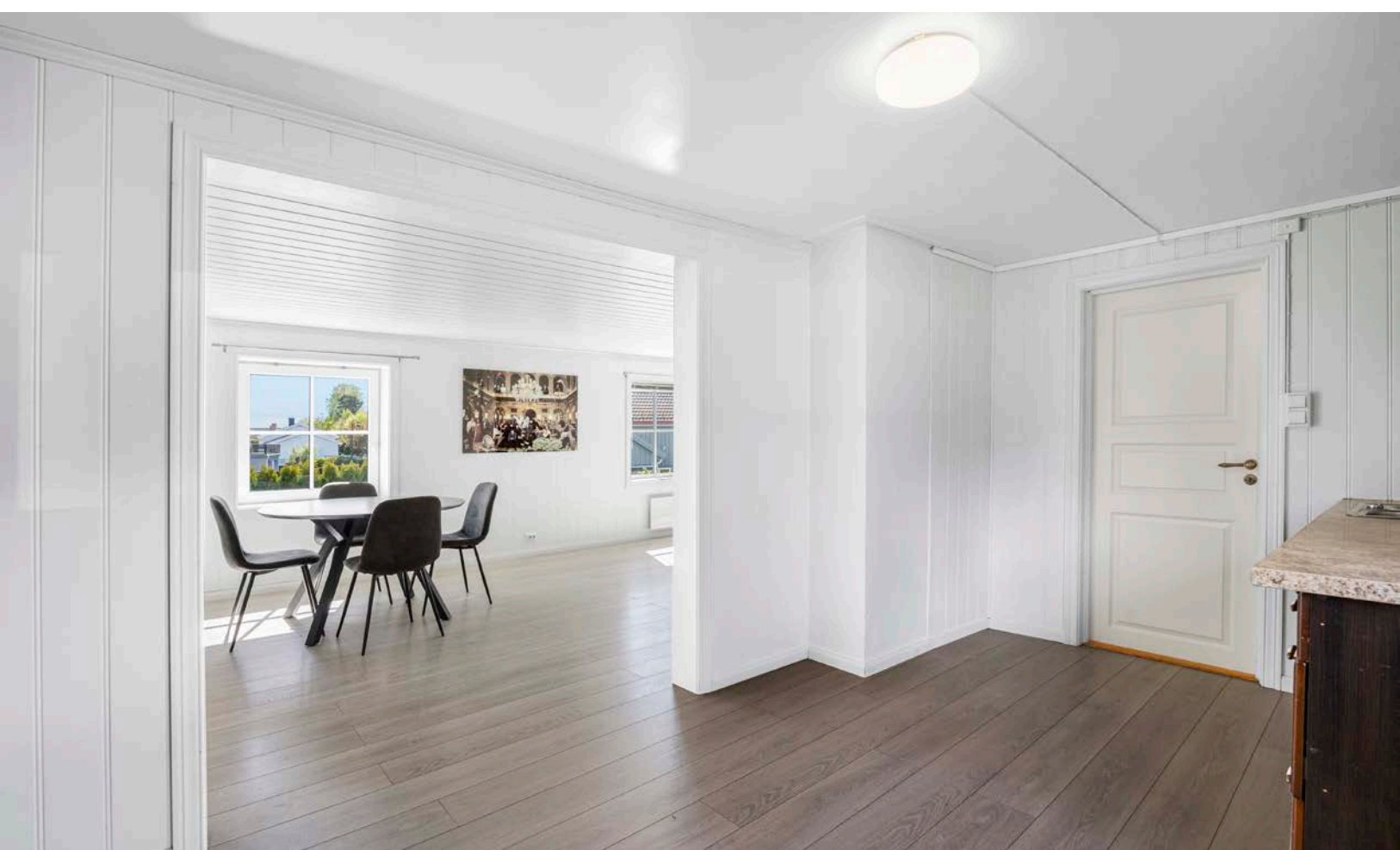






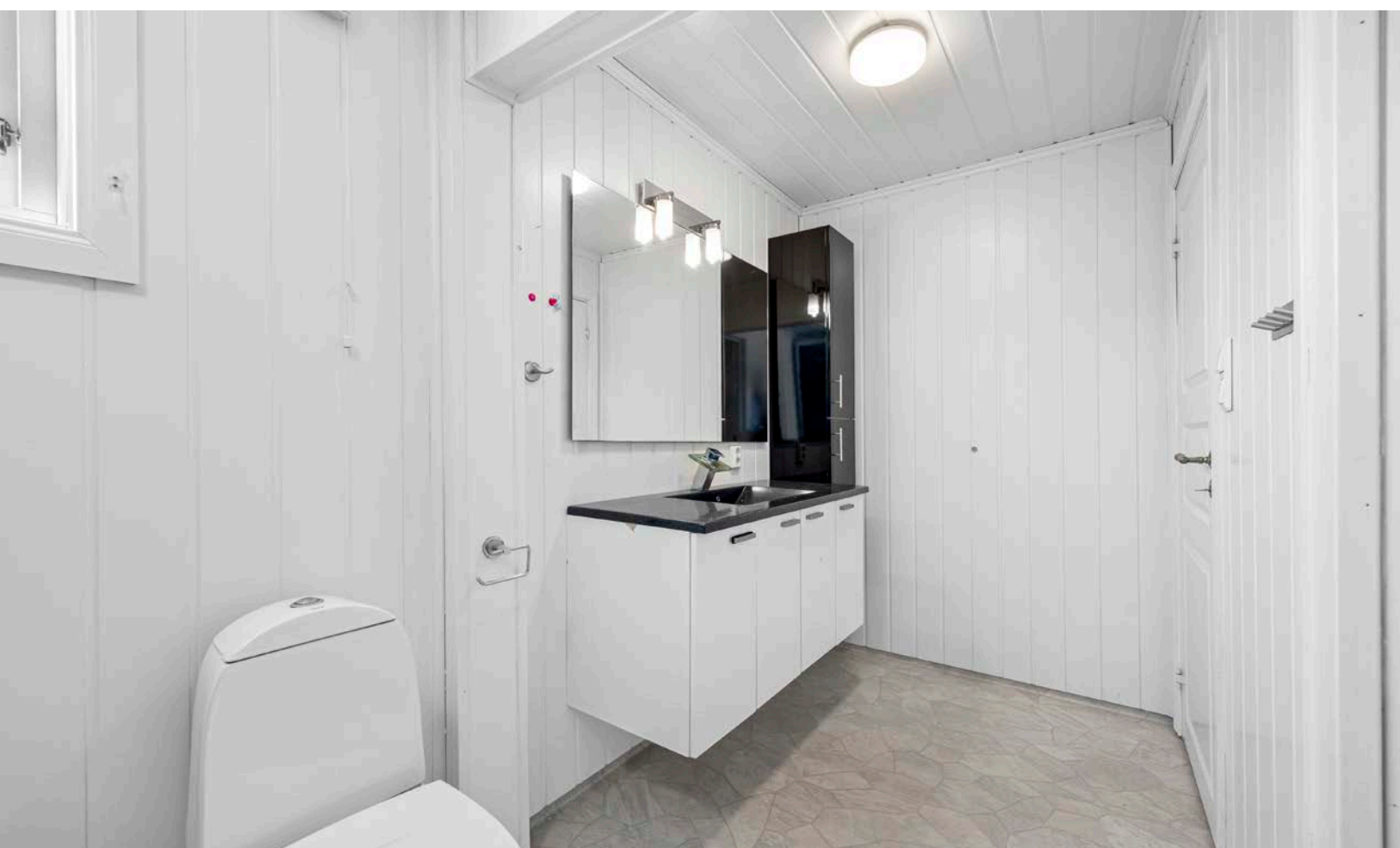






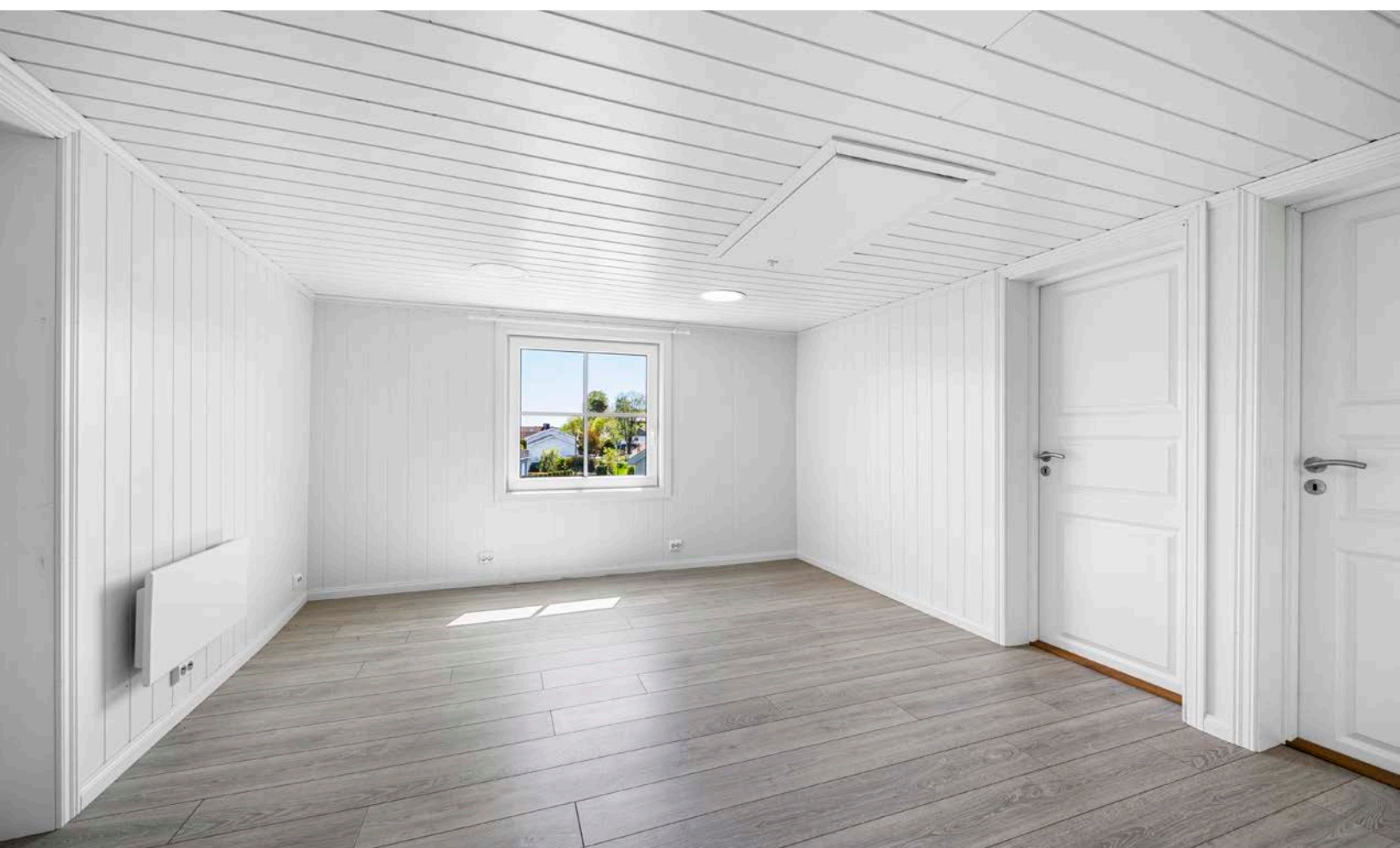


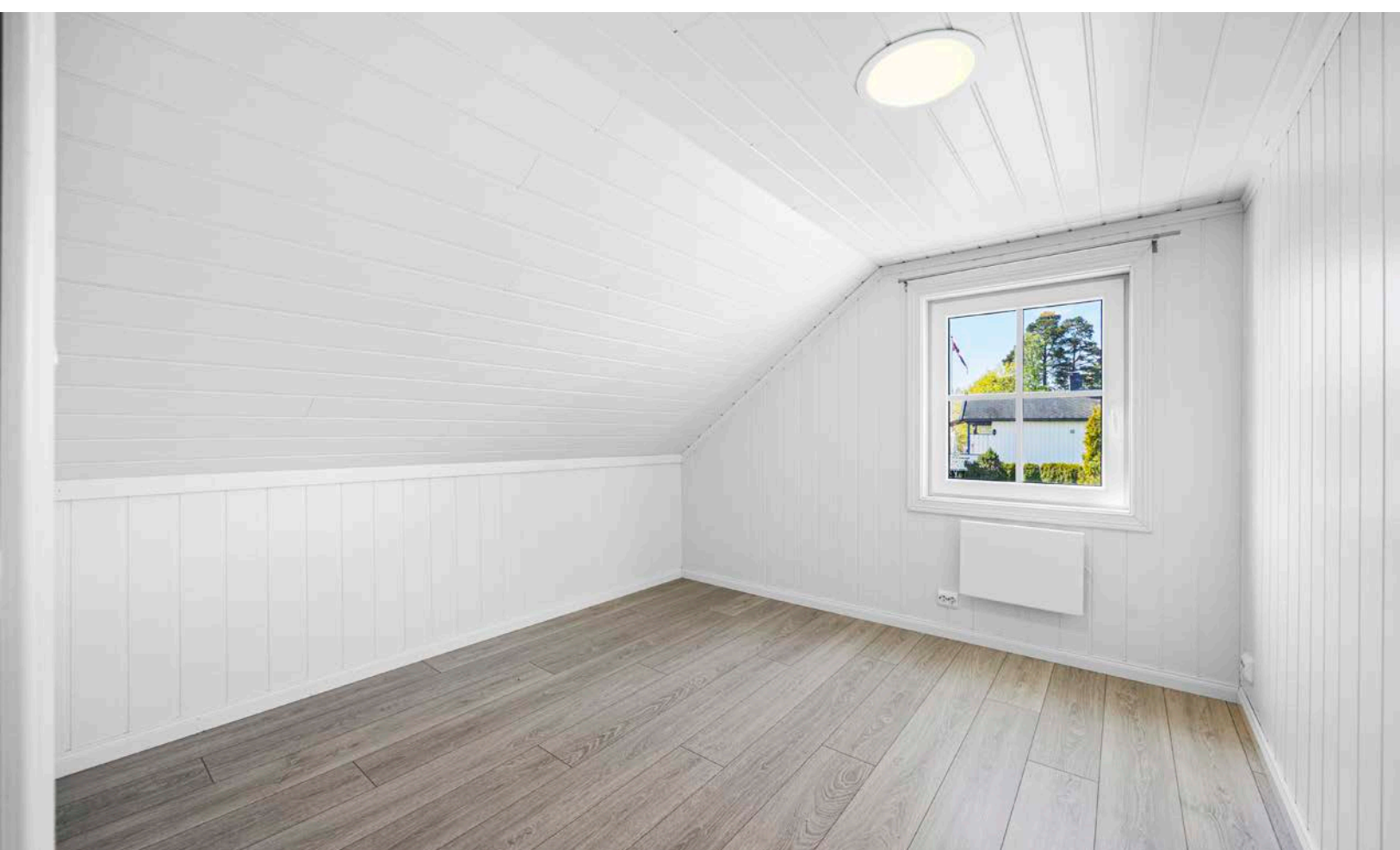










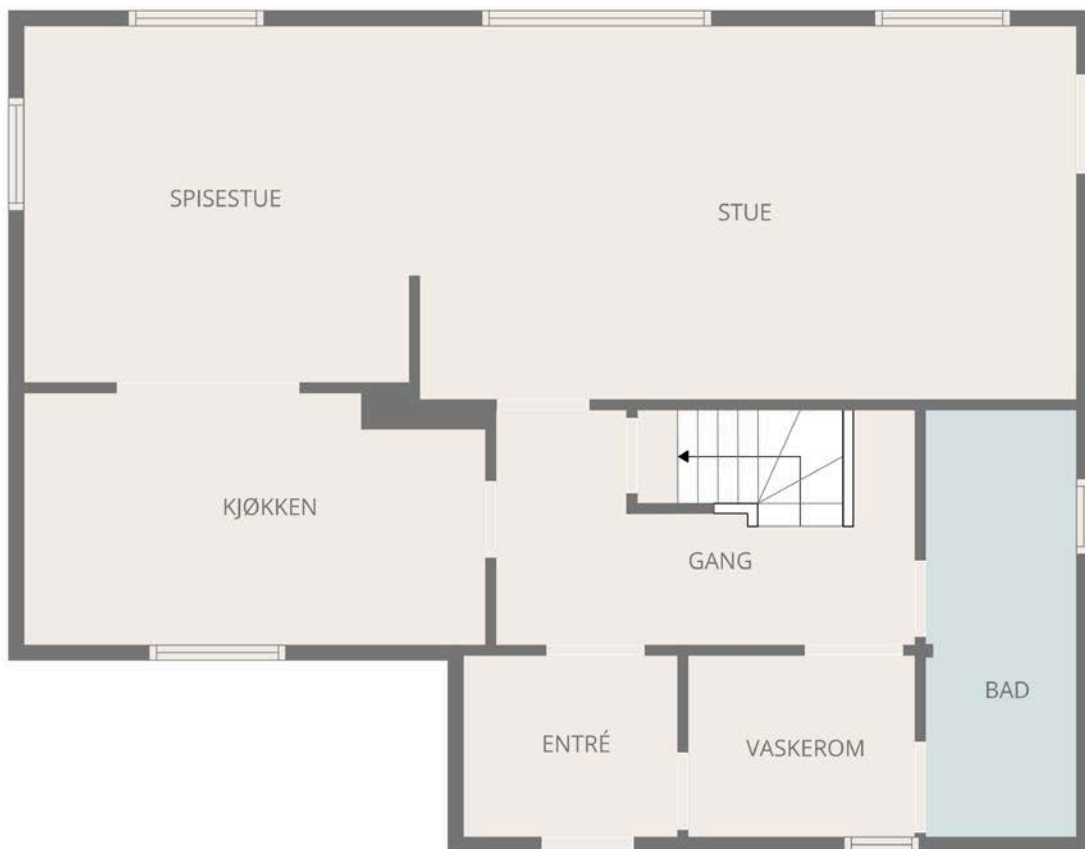












aktiv.  
HR | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport - NS 3600:2018

**Arnt B. Andersens vei 15**

**4824 Bjorbekk**

Gnr: 436 Bnr: 846



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode:** 133546

**Opprettet:** 08.05.2026

**Utskrift:** 12.05.2026



## **Erik Sørensen AS**

**Foretaksnr.:** 979205996

**Adresse:** Lindtveit 35  
4821 Rykene

**E-post:** post@eriksorensen.no

**Telefon:** 90635160





## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

### Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

### Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.  
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.  
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

### Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

### Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

### Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

### Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.  
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.  
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

### Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

### Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

### Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

### Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".  
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.  
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.  
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

### Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

### Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

### Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Arnt B. Andersens vei 15

4824 Bjorbekk

Gnr.: 436 Bnr.: 846

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 08.05.2026

Utskrift: 12.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

### Bygningssakkyndig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

**NITO**

### Godkjenningsmerker / logoer





## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.

Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.

Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning nord.

Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

### Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.



## Oppsummering av bygningens tilstand

### Enebolig

#### TG 0

4 stk

##### Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

##### Vaskerom

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

##### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

#### TG 1

32 stk

##### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

##### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

##### Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

##### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

##### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

##### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

##### Bad

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

##### Vaskerom

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

##### Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger



Overflater - Himling  
Sanitærutstyr og innredning

**Kjøkken**

Overflater - Gulv  
Overflater - Vegger  
Overflater - Himling  
Avløp og vannrør  
Avtrekk  
Innredning

**Innvendige trapper**

Innvendige trapper

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Vannrør (stoppekran)  
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)  
Varmtvannsbereder

**TG 2**  
14 stk

**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold

**Drenering**

Drenering og fuktsikring

**Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

**Yttertak**

Utstyr på tak

**Renner, nedløp og beslag**

Beslag

**Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

**Bad**

Overflater - Gulv  
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

**Vaskerom**

Overflater - Gulv

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

Etasjeskiller  
Gulv på grunn

**Ildsteder og skorsteiner**

Skorsteiner inne i huset

**Loft (innredet og uinnredet)**

Konstruksjonsoppbygging



**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

**TG 3**  
2 stk

**Vaskerom**

Ventilasjon

15 000,-

**Toalett (ikke våtrom)**

Ventilasjon

15 000,-

**Estimerte kostnader på TG3 30 000,-**

**TG IU**  
1 stk

**Terrasser og plattinger på terreng**

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller piler)

Enebolig av eldre dato beliggende på en solrik og sentral tomt. Boligen er i ettertid påbygd side syd og vest. Det er de senere år foretatt en vesentlig grad av oppgradering både utvendig og innvendig i de fleste av rommene.

Dreneringen trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller.

Innvendig må kjeller og øverloft utluftes bedre. Belegg på gulv til bad må tettes/sveises ved røroppstikk til klosett.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

**Rekvirent:** Ånund Vhile

**Rekvirent dato:** 05.05.2026

### Besiktigelse

**Til stede:** Ånund Vhile  
Takstingeniør Erik Sørensen

**Besiktigelsesdato:** 07.05.2026



## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

**Adresse:** Arnt B. Andersens vei 15, 4824 Bjorbekk

**Kommunnr:** 4203

**Kommune:** Arendal

**Gnr**    **Bnr**  
436    846

### Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):**                      Ånund Vhile

## Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.		

## Tomteopplysninger

### Tomten

**Tomtens areal (m<sup>2</sup>):**                      15 144,3  
**Type tomt:**                                      Eiet  
**Areal innhentet fra:**                      Norges Eiendommer

### Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

Boligen ligger i et regulert område.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
Ukjent	2018	Oppgradering utvendig og innvendig.



## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Enebolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. etasje	80	42
2. etasje	47	
	<b>Sum:</b>	<b>42</b>
	<b>Sum BRA:</b>	<b>127</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	<b>BRA-i:</b> Vindfang, vaskerom, bad, gang, kjøkken, stue, kott. <b>TBA:</b> Terrasse.
2. etasje	<b>BRA-i:</b> Stue, WC, 3 soverom.

### Kommentar til arealopplysninger

Kjeller er ikke tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.



## Bygningsbeskrivelse

### Enebolig

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Terrengforhold.

Konsekvens:

Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

TG 1

##### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast, alder på rør ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

#### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Grunnmur

Grunnmur består av gråstein/betong, har vanlig elde mht. alder.

#### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Drenering og fuksikring

Ingen fuksikring utført utvendig på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende fuksikring av mur utvendig.

Konsekvens:

Vil fukte inn i kjeller.



## Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Konstruksjon

Konstruksjon består av bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledning.

TG 1

#### Kledning

Kledning er av type stående i fra 2018, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

Deler av kledning har liten avstand ned til terrengnivå side vest. Deler av kledning er med mangelfull utførelse på spikringen.

## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre og noe plast med isolerglass. Flere av vinduene er av nyere dato og har vanlig elde mht. alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

## Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

### Vurdering / Avvik

TG IU

#### Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Ingen tilgang til bjekelag på terrasse.

## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord, har dim. betydelig mindre enn dagens krav. Gamle spor etter husbukk og borebiller. Isolasjon lagt ut, ingen luftespalte i skråtak.

Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Utførelse.

Konsekvens:



Skadedyr kan redusere bæreevnen mht. snølast.

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra 2009.

TG 2

#### Utstyr på tak

Stigetrinn er montert.

Snøfanger montert, mangler på side øst.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende snøfanger.

Konsekvens:

Manglende snøfanger kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak og gir redusert sikkerhet ved nødvendig adkomst for inspeksjon og vedlikehold av pipe.

TG 1

#### Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp blir ledet rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 2

#### Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Beslag mangler i bunnen av dør.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende beslag.

Konsekvens:

Kan renne vann inn under dør.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

TG 2

**Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Kun grovkjeller side øst med betong gulv og vegger i mur. Himling er tildekket med duk.

Fukt målt i gulv og bunnen av yttervegger. Fukt er relatert til utvendig drenering. Ingen tilgang til eventuelt kryprom side vest, ser ut til å være fylt opp med støpt såle. Mangelfull utlufning av kjeller.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Kan oppstå fuktig miljø i kjelleren.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad 1. etasje er med vanlig standard.

Vurdering / Avvik

TG 2

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med belegg, har oppkant mot vegger. Gulvet er å regne for flatt, har litt underhøyde ca 5mm ved vegg side vest.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1

**Overflater - Vegger**

Veggene er med malte plater.

TG 1

**Overflater - Himling**

Himling er med malte palter.

TG 2

**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Belegg utgjør membran, går ned i sluk. Er mangelfullt tettet ved røroppstikk til klosett.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Gulvet er ikke tett ved røroppstikk.



TG 1

#### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

#### Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i dører.

TG 1

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og kabinett.

TG 0

#### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er utført i fra gangen.

#### Bilder



Hulltaking.

### Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

#### Beskrivelse

Vaskerom med enkel standard.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med beleg, har oppkant mot vegger. Gulvet er å regne for flatt.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Utførelse.

Konsekvens:  
Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med malte plater.



TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør membran og går ned i sluk.

TG 1

#### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 3

#### Ventilasjon

Ingen ventilering av rommet. Skal i følge NS-3600 være mekanisk på våtrom.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens:

Liten luftutskiftning.

Estimert kostnad:

15 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Montere EL. vifte.

TG 1

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Enkel standard på innredning som består av avløp til vaskemaskin.

TG 0

#### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

### Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

#### Beskrivelse

WC 2. etasje med vanlig standard.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med malte plater og noe fliser.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 3

#### Ventilasjon

Ingen utlufting av rommet.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens:



Liten luftutskiftning.

**Estimert kostnad: 15 000,-**      **Kommentar til estimert kostnad:**  
Montere EL. vifte.

**TG 1**

**Sanitærutstyr og innredning**

Vanlig standard på innredning.

**Kjøkken**

NS 3600 - Pkt. 2

**Vurdering / Avvik**

**TG 1**

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med laminatparkett.

**TG 1**

**Overflater - Vegger**

Veggene er med plater som malt.

**TG 1**

**Overflater - Himling**

Himling er med malte plater.

**TG 1**

**Avløp og vannrør**

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

**TG 1**

**Avtrekk**

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

**TG 1**

**Innredning**

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder.

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

**Beskrivelse**

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

**Vurdering / Avvik**

**TG 2**

**Etasjeskiller**

Høydeavvik i vindfang 1. etasje er 10mm.

Høydeavvik i stue 1. etasje er 15mm.

Høydeavvik i stue 2. etasje er 20mm.

Høydeavvik i soverom nord 2. etasje er 70mm.

Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje.

TG er ut i fra standard.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:

Alder.



Konsekvens:  
Kan redusere bæreevnen.

TG 2

#### Gulv på grunn

Gulv på grunn er med betong såle.

Takhøyde i 1. etasje er ca 2,13m.  
Takhøyde i 2. etasje er ca 1,97m.

### Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving av enkel type.

Håndløpere mangler på vegger. Trinn har noe fall utover og i tillegg liten høyde i bunnen av løpet.

Årsak:  
Manglende montering.

Konsekvens:  
Risiko for fallskader ved bruk.

### Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

#### Beskrivelse

Oppvarming er strøm

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Skorsteiner inne i huset

Pipe er i teglstein, pipe er kun provisorisk blendet etter oven. Pipe må pga. alder sjekkes nærmere av feier før bruk.

### Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Konstruksjonsoppbygging

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne.

Kaldt øverloft med mangelfull utlufting.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Konstruksjon.



Konsekvens:  
Kan kondensere på undertak.

### Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

#### Vurdering / Avvik

##### Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

##### Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

##### Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

### Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

#### Vurdering / Avvik

TG 0

##### Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

TG 0

##### Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i kjeller, er ikke funksjonstestet.

TG 1

##### Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er i plast.

TG 1

##### Varmtvannsbereder

VVS bereder à 200 liter montert i kjelleren.

TG 2

##### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ingen ventilasjon av oppholdsrom.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende montering av ventiler.

Konsekvens:



Liten luftutskifting.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Sikringskap i fra 2018 montert i gang 1. etasje på vegg syd.  
Hovedsikring 50 ampere, 15 kurser.

Varmekabler i stue og halve kjøkken side vest.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

## Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2018	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2018	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	



## Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

## Vurdering / Avvik

**Helhetsvurdering av det elektriske anlegget**

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

## Bilder



Sikringsskap.



## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

## Sjekkliste for det branntekniske anlegget

## Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

## Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarsler (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Nei	

## Signatur

## Signatur

Rykene - 12.05.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

# 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

Ånund Vhile

---

## Boligen

Arnt B. Andersens Vei 15  
4824 Bjorbekk

4203-436/846/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet noen vinduer kjøpt hos Igland i grimstad. Samtidig byttet noe plater på vegger innvendig.

---

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?

♦ **Ja**

Ikke noe nye setningsskader men gulvene er ikke rette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Fylling til grunnmur som står mest på fjell er ikke endret på. Kjeller er ikke helt tørr og kun egnet som grovlager av hageredskap dekk og lignende



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

kan være litt fukt på gulv - jeg har ikke bodd der men har ikke opplevd det som noe problem

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Egil Bringsverd

**Beskrivelse av arbeidet:** Laget et toalett rom.

---

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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Centrum Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** 90 prosent av anlegget er nytt i 2017

---

## 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**

ikke av meg . men ser ut som inngangsparti og bad er på bygget av tidligere eier.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



Adresse

**Arnt B. Andersens vei 15, 4824 BJORBEKK**

Dato for energimerking

**19.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-297510**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**166950422**

Gårdsnummer

**436**

Bruksnummer

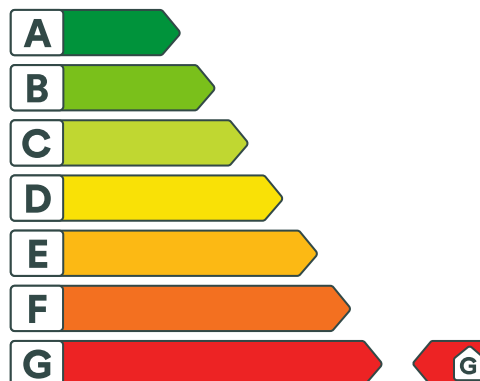
**846**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1860**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**127,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**127,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**548,83 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**520,17 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**66 061 kWh**



## Arnt B. Andersens vei 15, 4824 BJORBEKK



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Arnt B. Andersens vei 15, 4824 BJORBEKK



### Tiltak

#### Tiltak på sanitæranlegg

##### Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

##### Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

### Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



### Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



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.:	846 (tidl.42)	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Arnt B. Andersens vei 15, 4824 Bjorbekk					Dato:	18.05.2026 EM
Beregnet areal:	696,6 m <sup>2</sup>						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt, men byggetid er fra 1800 til 1899						
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg (finnes ikke i våre arkiv)					
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigmelding VA					

### Denne megleroppgaven inneholder følgende:

<input checked="" type="checkbox"/>	Situasjonskart
<input checked="" type="checkbox"/>	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstatus-kart
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunale eiendomsgebyrer
<input checked="" type="checkbox"/>	Bygningstegninger
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelrapport

### Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

---

**Vann- og avløpsforhold**

---

	<b>Ja</b>	<b>Nei</b>
Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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 ledningsnett krysset 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.

	<b>Ja</b>	<b>Nei</b>
<b>Pålegg Vann/Avløp gitt</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

---

**Kommunale eiendomsgebyr**


---

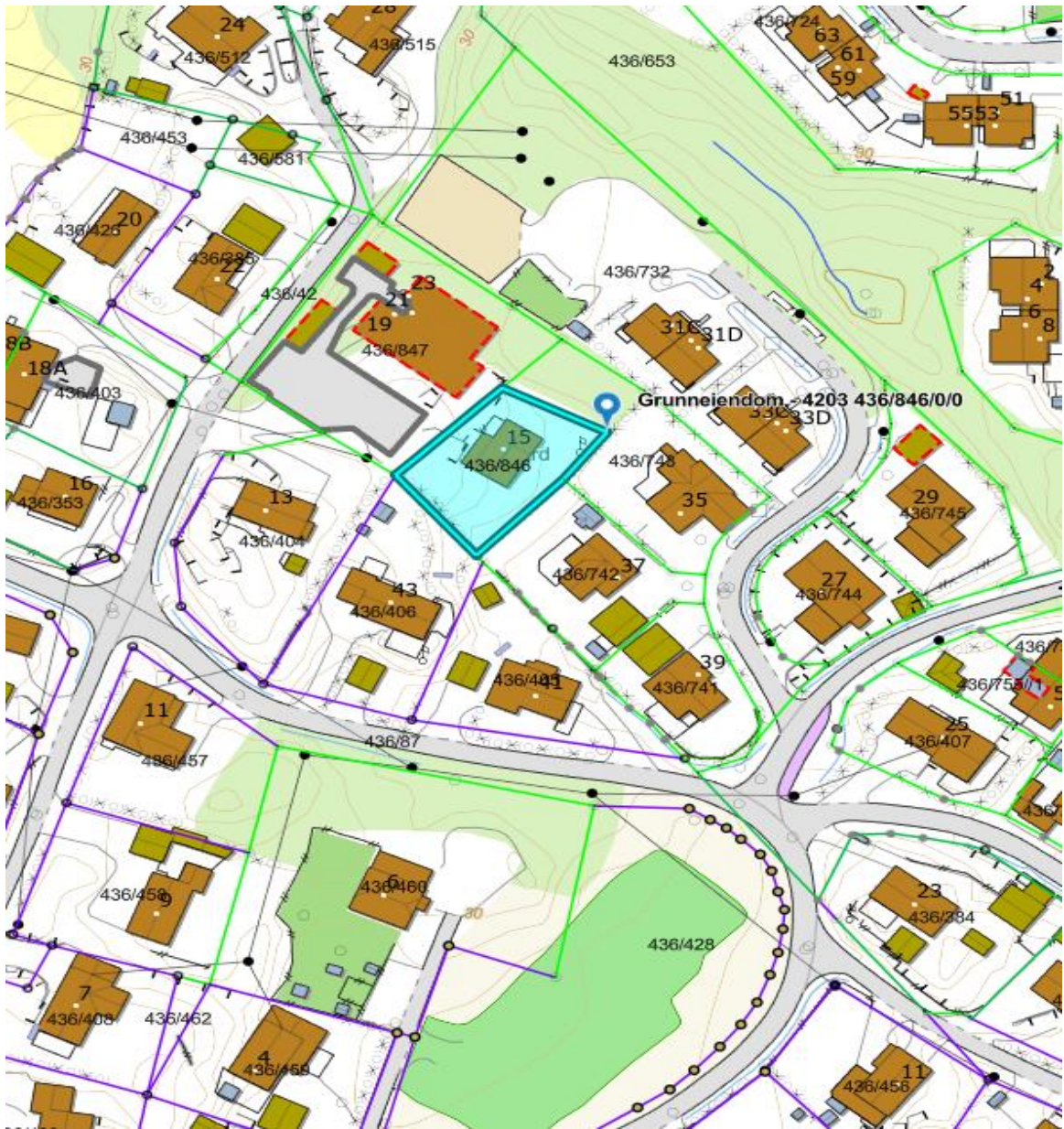
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 12 842,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 3 586,-

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 985,- pr år.

<p>Utsnitt av <b>GRUNNKART</b></p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">—</span> Nøyaktig</li> <li><span style="color: lightgreen;">—</span> Middels nøyaktig</li> <li><span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig</li> <li><span style="color: magenta;">—</span> Mindre - lite nøyaktig</li> <li><span style="color: orange;">—</span> Unøyaktig</li> </ul>	<p style="text-align: center;">N</p> 
--	--	--




Kartet er ikke målestokkholdig

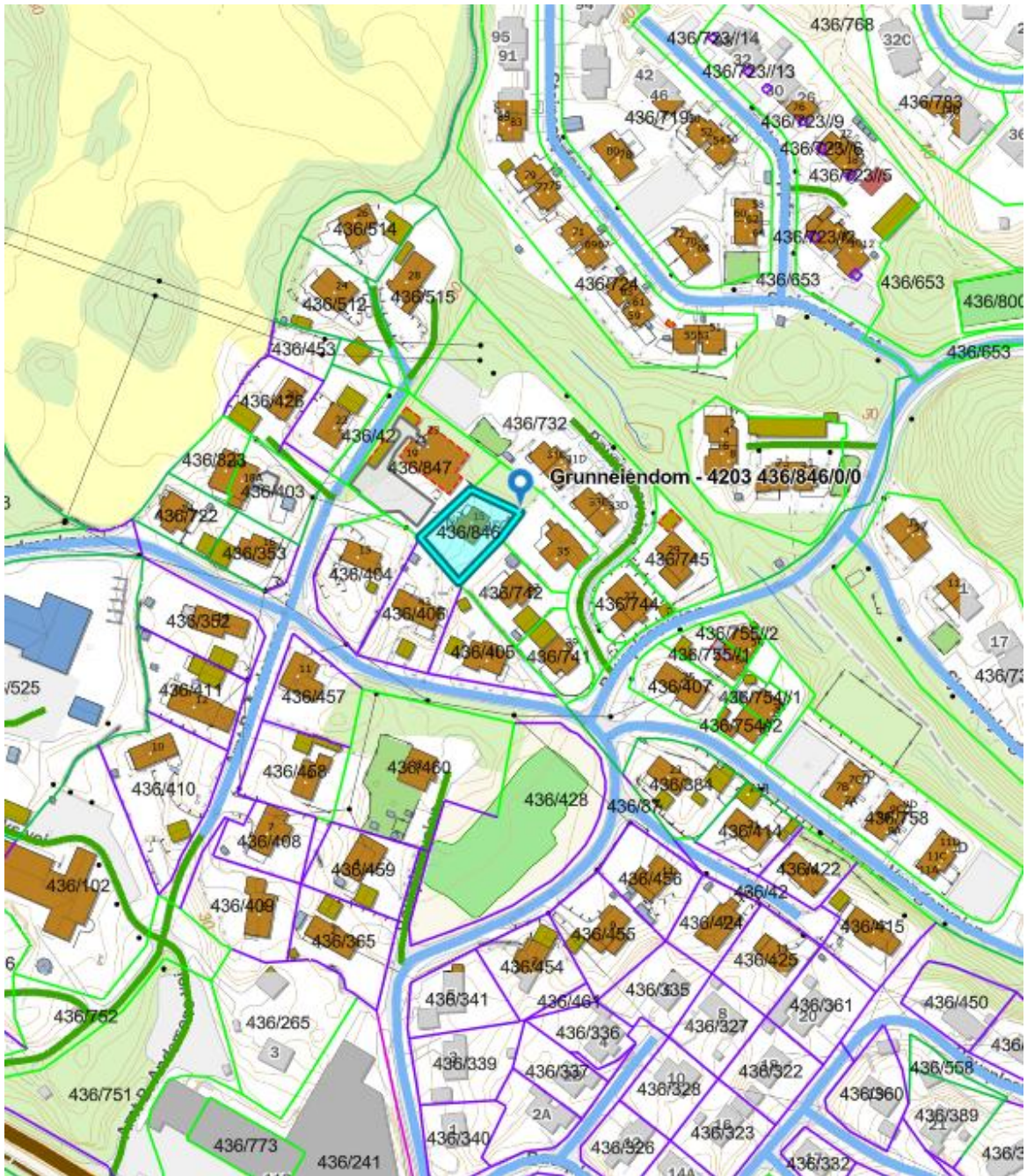


<p><b>Utsnitt av</b> <b>LEDNINGSKART</b></p>	<p><b>Tegnforklaring:</b></p>		
		Vannledning	
		Avløp fellesledning	
		Avløp spillvannsledning	
		Overvannsledning	
		Kum	
		Planlagte vann- og avløps- anlegg	



Kartet er ikke målestokkholdig

<p>Utsnitt av</p> <p><b>VEGSTATUS-KART</b></p>	<p><b>Tegnforklaring</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">——</span> Privat veg</li> <li><span style="color: green;">- - - -</span> Privat gang- og sykkelsti/gågate</li> <li><span style="color: blue;">——</span> Kommunal veg</li> <li><span style="color: blue;">- - - -</span> Kommunal gang- og sykkelsti/gågate</li> <li><span style="color: brown;">——</span> Riks/fylkesveg</li> <li><span style="color: brown;">- - - -</span> Fylkets gang- og sykkelsti/gågate</li> <li><span style="color: yellow;">——</span> Skogsbilveg</li> <li><span style="color: red;">——</span> E-18</li> <li><span style="color: red;">- - - -</span> Statlig gang- og sykkelsti/gågate</li> </ul>	<p>N</p> 
--	---	--



Kartet er ikke målestokkholdig



**ARENDALE KOMMUNE**  
**AREALPLANSTATUS**

Gnr.:	436	Bnr.:	846	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Arnt B. Andersens vei 15, 4824 Bjorbekk					Dato:	15.05.2026 lgu

**Kommuneplan:**

**Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033**

<b>Formål:</b>
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
<i>Se kartutsnitt i figur 1.1 under.</i>

**Reguleringsplan:**

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1710r3	Nygård – Skarvedalen <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	25.08.1988

<b>Formål:</b>
Boligbebyggelse
<i>Se kartutsnitt i figur 1.2 under.</i>

<b>Planer under arbeid:</b>	NEI	<input checked="" type="checkbox"/> JA
-----------------------------	-----	--

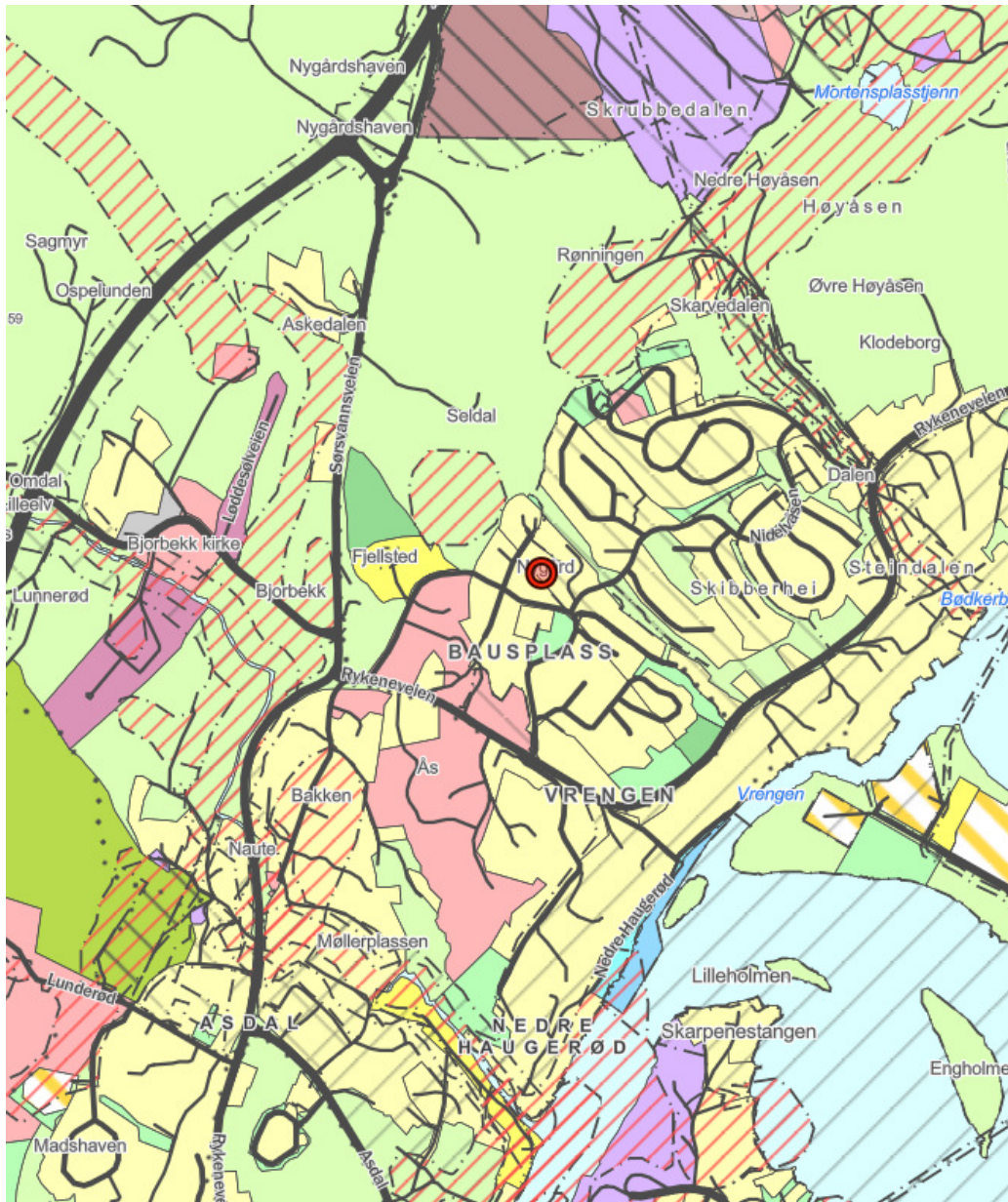
<b>Merknader:</b>
<a href="#">Ny hovedvannledning Lerestvedt, Stoa og Longumvann - - Arendal kommune</a>

*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/>

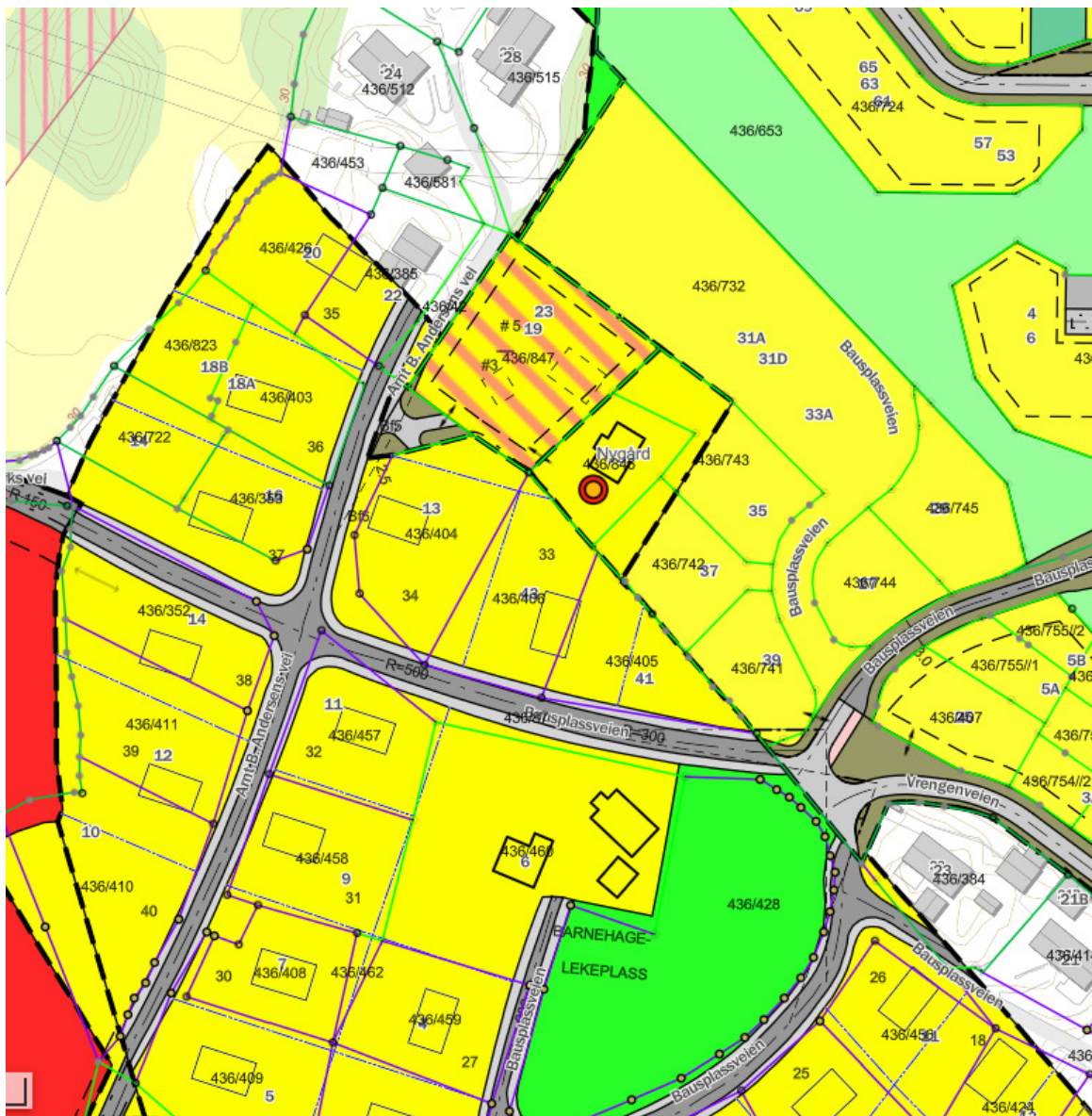
Utsnitt av  
KOMMUNEPLANEN 2023-2033



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

**Utsnitt av  
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPÅN/PUA**

*Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*



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



Matrikkelrapport

MAT0001

**Samlet rapport for matrikkelenhets**

Kartverket

**For matrikkelenhets:**

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

436

Bruksnummer:

846

Utskriftsdato / klokkeslett: 18.05.2026 kl. 11:09

Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 03.06.2022  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst  
Beregna areal for 436 / 846  
Areal Kommentar  
696,6 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		060663	VHILE ÅNUND	Bødkerbukt 10A 4824 BJORBEKK		1 / 1

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		060663	VHILE ÅNUND	Bødkerbukt 10A 4824 BJORBEKK		

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6477868	483006		696,6 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

### Forretning

### Forretningstype

### Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

### Tinglysing

### Status

### Endret dato

### Matrikkelføring

### Signatur

### Dato

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	19.05.2022 22/7580	Tinglyst	08.06.2022	andreoale	31.05.2022
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	4203 - 436/42	-696,6	
		Mottaker	4203 - 436/846	696,6	
		Berørt	4203 - 436/404	0	
		Berørt	4203 - 436/406	0	
		Berørt	4203 - 436/742	0	
		Berørt	4203 - 436/743	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
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	19.05.2022 22/7580	Tinglyst	08.06.2022	andreoale	31.05.2022
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	4203 - 436/42	-1 945,5	
		Mottaker	4203 - 436/847	1 945,4	
		Berørt	4203 - 436/87	0	
		Berørt	4203 - 436/404	0	
		Berørt	4203 - 436/406	0	
		Berørt	4203 - 436/732	0	
		Berørt	4203 - 436/743	0	
		Berørt	4203 - 436/846	0	

Adresser		Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Arnt B. Andersens vei	Arnt B. Andersens vei	46700	15	Grunnkrets: 4204 Asdal-Vrengen Stemmekrets: 9 Asdal	Nei
		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	EUREF89 UTM Sone 32	Øst	Kirkesokn: 05070601 Øvestad	
		Nord: 6477877 Øst: 483010	6477877	483010	Postnr.område: 4824 BJORBEKK	
					Tettsted: 3511 Arendal	

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningssnr:</b>	166 950 422	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
<b>Løpnr:</b>		Bruksareal bolig:	74	Ant. etasjer:	2	Rammestillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingsstillatelse:	
	Nord: 6477877 Øst: 483010	Bruksareal totalt:	74	Avløp:	Nei	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdiggattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
	L01	0	14	0	14	0	0	0
	H01	1	60	0	60	0	0	0

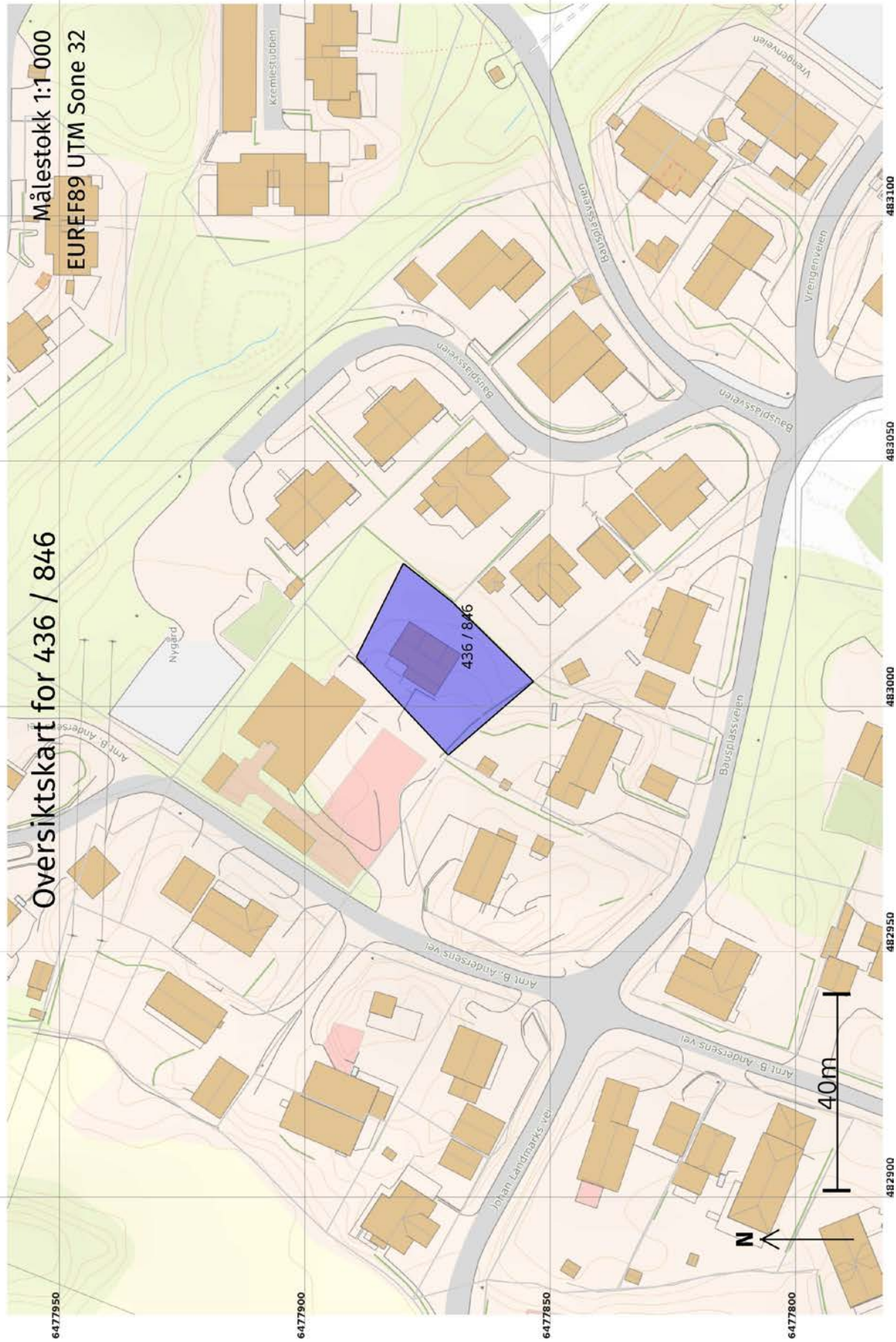
Bruksenheter	Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	46700 Arnt B. Andersens vei 15	H0101	Bolig	0	0	0	0	0	436/846

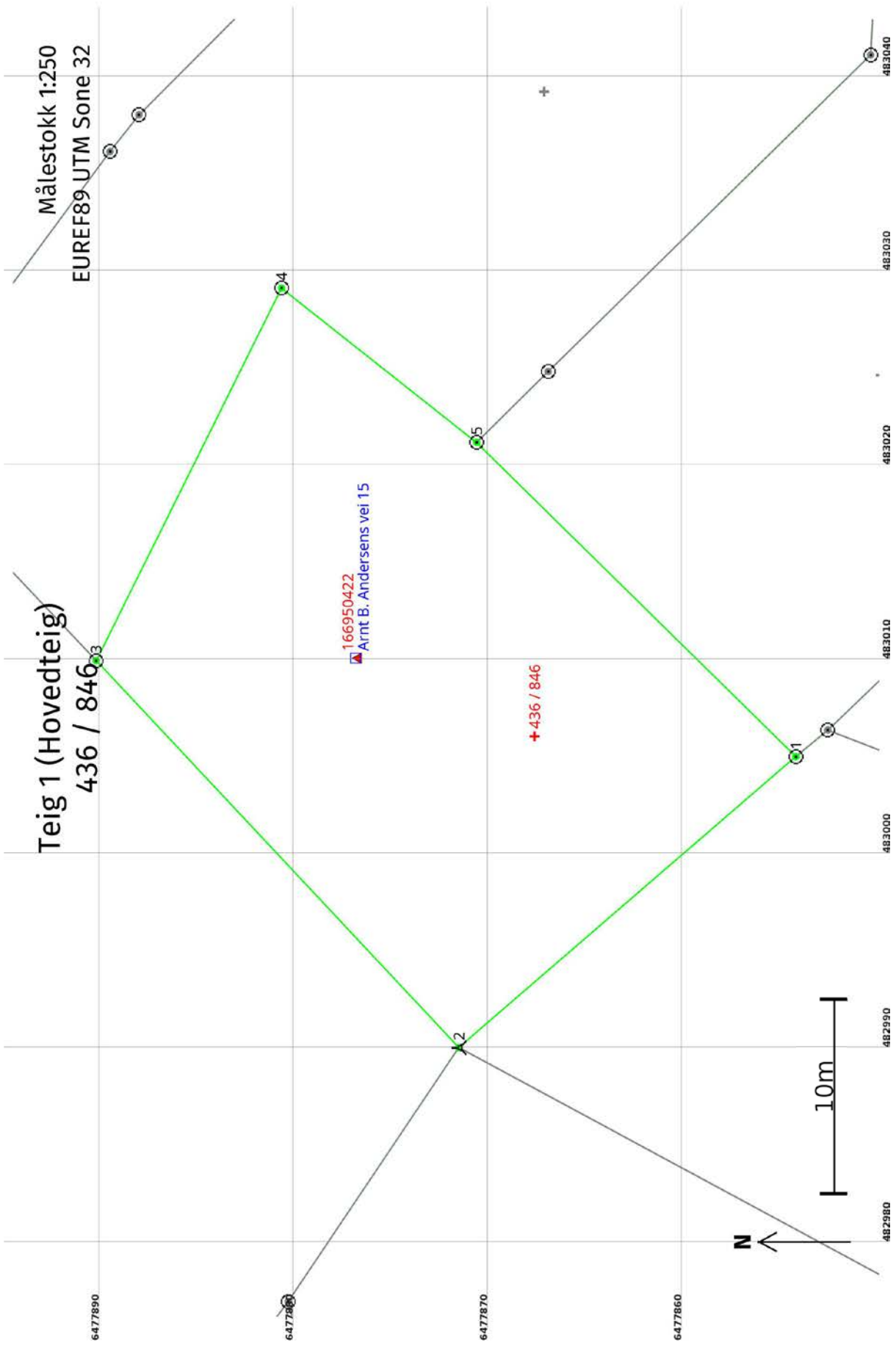
**SEFRAK-minne**

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

SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse

0906-4003-133 BOLIGHUS, NYGÅRD, NYGÅRDSVEIEN 15, BJORBEKK, ØYESTAD





**Areal og koordinater****Areal:** 696,6

Arealmerknad:

**Representasjonssystem:** EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 6477868**Øst:** 483006**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6477854,34	483004,93	Jord Offentlig godkjent grensemerke 22,90	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6477871,67	482989,97	Fjell Bolt 27,28	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6477890,33	483009,87	Fjell Offentlig godkjent grensemerke 21,41	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6477880,80	483029,04	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke 12,80	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6477870,76	483021,10	Jord Offentlig godkjent grensemerke 23,04	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

## ØYESTAD KOMMUNE

### PLANBESTEMMELSER TIL NYGÅRD – SKARVEDALEN

Vedtatt i Øyestad kommunestyre, 25.08.88, sak K 129

Vedtatt i bygningsrådet: 19.05.88

Plankartets dato: 25.08.87, sist endret 04.01.24

Endring, administrativt vedtak: 17.01.2024, sak 23/1308

Kort beskrivelse: Gnr. 436 bnr. 847 endres fra boligbebyggelse til kombinert formål tjenesteyting/bolig.

Endringen endrer plan for Asdal, gnr 436, bnr 85, Bausplass, planident 1610r2.

#### 1.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

#### 2.

##### **Boligområdene A1-A6 og A8-A13**

##### 2.1

I områdene kan det oppføres boliger, frittliggende, kjedet, eller i rekke i tre med tilhørende garasjer, uthus og lignende.

##### 2.2

Bygningene skal ha saltak eller avledelede takformer med takvinkel som fastsettes av bygningsrådet.

##### 2.3

Boliger kan oppføres i inntil 1 ½ etasje. Bygningsrådet kan tillate bolighus i 2 etasjer hvis det plasseres slik at det ikke virker skjæmmende i forhold til terrenget og den øvrige bebyggelsen og naboers sol- og utsiktsforhold mv. ikke blir vesentlig forringet.

##### 2.4

Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

##### 2.5

Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan sokkeletasje innredes til boligrom etter bestemmelsen i byggeforskriftene.

##### 2.6

I tillegg til hovedleil. Kan det på hver enkelt tomt innredes til en ekstra leil., i sokkeletg., loft eller som separat enhet.

##### 2.7

Det skal avsettes plass til dobbel garasje og to biloppstillingsplasser pr bolig, på egen grunn eller i fellesanlegg. Uthus og frittliggende garasje som ikke oppføres i fellesanlegg, kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m<sup>2</sup> og skal være tilpasset bolighuset med

hensyn til materialvalg, form og farge. Uthus og garasjer kan plasseres med yttervegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

## 2.8

Plassering av garasje med avkjøres til boliggate og uthus, skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette. Avkjørselen skal utformes i henhold til kommunale bestemmelser.

## 2.9

Før utbyggingen av et område kan igangsettes, skal det for området foreligge en tomtedelings- og bebyggelses plan som er godkjent av bygningsrådet. Planens skal inneholde tomtegrenser, bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform, parkeringsplasser og garasjer, interne gangveier, lekeplasser og andre friområder, samt øvrige fellesarealer.

## 2.10

Adkomsten til områdene A1-A9 blir som vist i reguleringsplanen.

For områdene A10 tillates nåværende avkjørsler fra riksvei 407 til gnr 36 bnr 262, 355. Avkjørsel til tomten gnr 36 bnr 161 må omlegges og tilknyttes fremtidig gangvei forbi tomten.

Ved full utnyttelse av område A10 må nye tomter ha adkomst via byggefeltes veinett.

Område A11 skal beholde eksisterende vegadkomst.

## 2.11

Området A7 er regulert til kombinert formål tjenesteyting/bolig, for etablering av bofelleskap. Det kan oppføres maks 6 boenheter med tilhørende ansattbase, fellesareal, uteareal, boder og parkering.

Plassering av bygg/adkomst/parkeringsplass for bil og sykkel skal være vist på situasjonsplan/utomhusplan som følger byggesøknaden. Situasjonsplanen skal vise at de private utearealene har avsatt tilstrekkelig areal til beplantning. For felles uteoppholdsareal skal situasjonsplanen vise lokalisering av beplantning, benker, bord, gangareal, evt grillplass.

Maks tillatt bebygd areal BYA=50 %.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel 25° - 30°. Maksimal mønehøyde 9 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Frittliggende boder, med grunnflate inntil 40 m<sup>2</sup> kan plasseres utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense. Parkeringsplasser/oppstillingsplasser kan etableres utenfor byggegrensen. Det skal beregnes 1,25 p-plass pr boenhet, i tillegg til 2 p-plasser til ansatte.

Det skal avsettes parkeringsareal for sykkel. Det skal avsettes areal til minst 1,5 plass per boenhet. Parkeringsareal for sykkel kan plasseres utenfor byggegrensen.

Adkomsten til gnr 436 bnr 846 over eiendommen skal opprettholdes og vises på situasjonsplan ved utarbeidelse av byggesøknad.

Det skal settes av areal til felles uteoppholdsareal iht gjeldende TEK. Til felles uteoppholdsareal skal det settes av minst 15 m<sup>2</sup> pr boenhet. Felles uteoppholdsareal skal plasseres slik at det er gode solforhold.

Det skal settes av areal til privat (skjermet) uteoppholdsareal iht gjeldende TEK. Til privat uteoppholdsareal skal det settes av minst 8 m<sup>2</sup> pr boenhet.

Der det planlegges uteoppholdsarealer, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær og annen vegetasjon kan etableres.

Det må settes av tilstrekkelig med permeable flater slik at overvann infiltreres eller fordrøyes på eiendommen. Forsvarlig avledning skal sikres og opparbeides så langt det er nødvendig. Avrenning fra eiendommen må ikke bli større enn før utbyggingen.

### **3.**

#### **Trafikkområder**

##### **3.1**

Trafikkområdene skal opparbeides som vist på planen. Vegskråningen i planområdet skal gis en tilfredsstillende landskapsmessig behandling.

##### **3.2**

I frisiktsonene ved vegkryss og avkjørsler skal det være frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum.

##### **3.3**

På plankartet er nødvendige skjæringer og fyllinger for veiene ikke inntegnet. Det forutsettes at nødvendige skjæringer og fyllinger kan legges innenfor grensene for tilstøtende områder selv om disse ikke er regulert til trafikkformål.

### **4.**

#### **Område for offentlig formål (Barnehagetomt) B**

##### **4.1**

I området kan det oppføres bygninger for barnehage med tilhørende uthus.

##### **4.2**

Bygningsrådet kan fastsette takform og møneretning.

##### **4.3**

Bygningene kan oppføres i inntil 1 ½ etasje.

##### **4.4**

Sokkeletg. Kan innredes til oppholdsrom etter bestemmelsene i byggeforskriftene.

### **5.**

#### **Landbruksområde C1-C3**

##### **5.1**

Området skal benyttes til tradisjonell landbruksdrift.

##### **5.2**

Bygninger som er knyttet til landbruksdriften kan oppføres i området. For boligbebyggelse gjelder bestemmelsene i pkt. 2.

### **6.**

#### **Friområder D1-D7**

#### 6.1

Friområder skal benyttes til turveier og anlegg for lek, idrett og sport.

#### 6.2

I friområdene kan bygningsrådet bare tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til bruken av området, for eksempel leskur, dersom dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruks som friområde.

### 7.

#### **Fellesbestemmelser**

##### 7.1

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde deler av tomtene må gis en tiltalende form for behandling.

##### 7.2

Innhegningers og murers utførelse, høyde og farge, skal godkjennes av bygningsrådet.

##### 7.3

Eksisterende vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn er verdifull som miljøfaktor eller på annen måte, skal bevares.

##### 7.4

Bygningsrådet skal, ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Bygningsrådet kan bestemme utvendige farger på bygninger, herunder farge på tak.

##### 7.5

I særlige tilfeller kan bygningsrådet dispensere fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

# Nabolagsprofil

Arnt B. Andersens vei 15 - Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 121 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Bausplass Linje 102, 120	5 min 0.4 km
Bråstad stasjon Linje R50	6 min 4.7 km
Kristiansand Kjevik	47 min

## Skoler

Asdal skole (1-10 kl.) 464 elever, 23 klasser	18 min 1.6 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	11 min 6.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min

«Landlig men sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

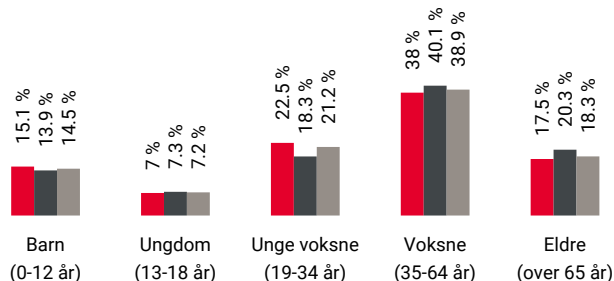
Veldig bra 77/100



## 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 (0-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Nidelvåsen barnehage (0-5 år) 28 barn	6 min 0.5 km
Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 38 barn	7 min 0.6 km

## Dagligvare


Kiwi Bjorbekk PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Nedenes PostNord	6 min 3.7 km


## 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

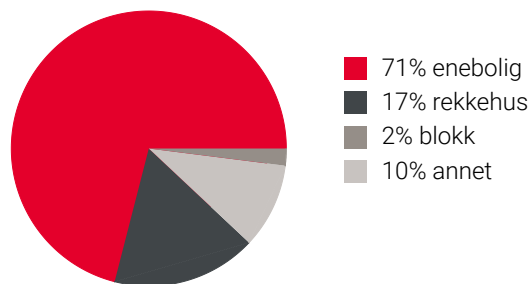
 Bausplass nærmiljøanlegg 4 min   
Ballspill, sandvolleyball 0.3 km

 Asdal skole 16 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.4 km

 Friskis & Sveltis Arendal 6 min 

 Family Sports Club Arendal 7 min 

## Boligmasse



«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

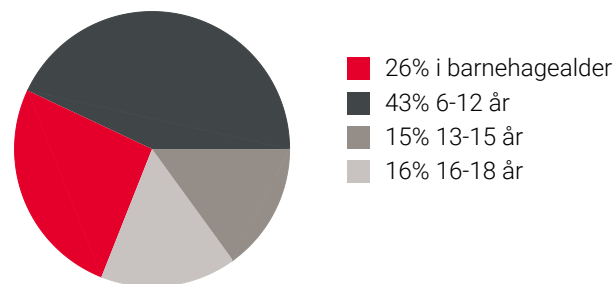


## Varer/Tjenester

 Stoa Kjøpesenter 7 min 

 Apotek 1 Bjorbekk 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

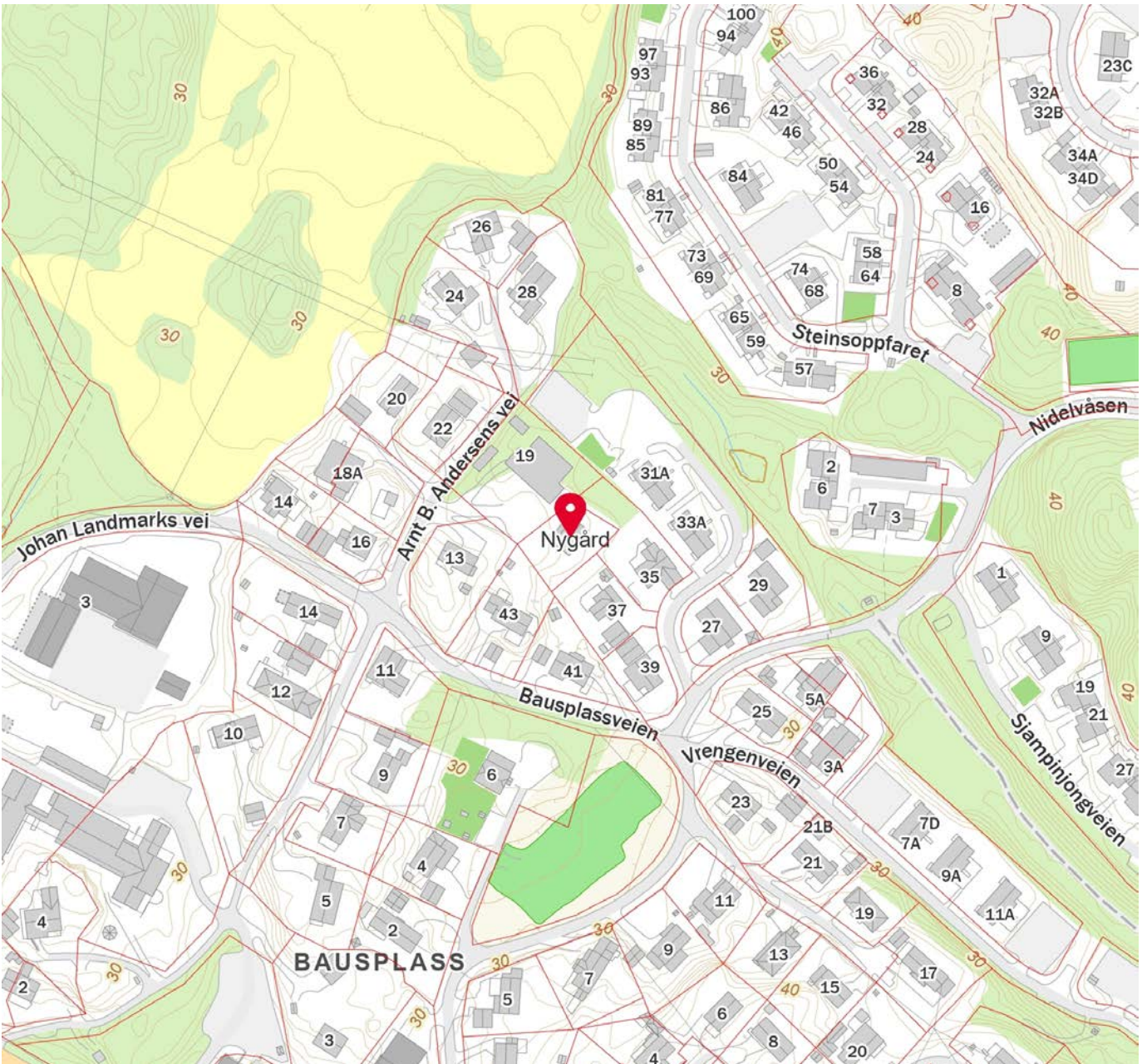


0% 44%

 Rannekleiv/Vrengen  
 Arendal  
 Norge

## Sivilstand

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



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



## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 nettkrenkelseser
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Arnt B. Andersens vei 15  
4824 BJORBEKK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Leif Christian de Presno

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 472 01 274  
**E-post:** leif.christian.depresno@aktiv.no

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 viderefordlet 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