

**aktiv.**  
Tar deg videre

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**



foto

Plantegningene er ment som illustrasjon. Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.





Eiendomsmeglerfullmektig

**Håkon Olsen**

**Mobil** 941 70 220

**E-post** hakon.olsen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Arendal**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 95 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 885 990,-  
**Selger:** Nathalie Gjerløw  
Sindre Asbjørnrød

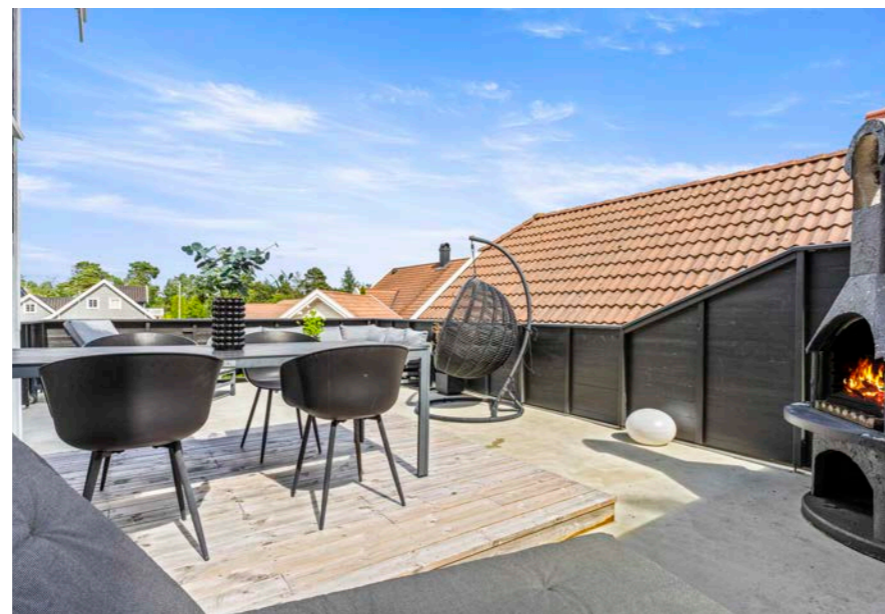
**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2005  
**BRA-i/BRA Total:** 140/177 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 779.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 433, bnr. 307

**Oppdragsnr.:** 1409240310

## Innholdsrik enebolig over 3 plan. 4 soverom, 2 oppholdsrom, garasje, flere uteplasser. Beliggende i

Tomten er pent opparbeidet med flere uteplasser. Stor terrasse med utepeis, støpt over garasje, balkong med utgang fra stue og utsyn mot områdene rundt samt gløtt av sjøutsikt mot Hølen. Ellers opparbeidet med plenarealer, murer, blomsterbed, plenarealer og hekk. Usjenert uteplass bak huset hvor det er lagt terrasseplattning. Her har man videre trappadkomst ned mot terrasse og hage.

Bie er et attraktivt og barnevennlig boligområde ca. 3,5 km fra Arendal sentrum. Kort avstand til skole og barnehage med bilfri gangvei til skole. Adkomst rett ut i flotte turområder i Åsbieskogen. Nær båthavn i Hølen og badeplasser. Gangasvtand til Maxis varesenter med et godt utvalg av butikker i tillegg til treningssenter. Jevnlig bussforbindelse til Arendal sentrum fra Rykeneveien.



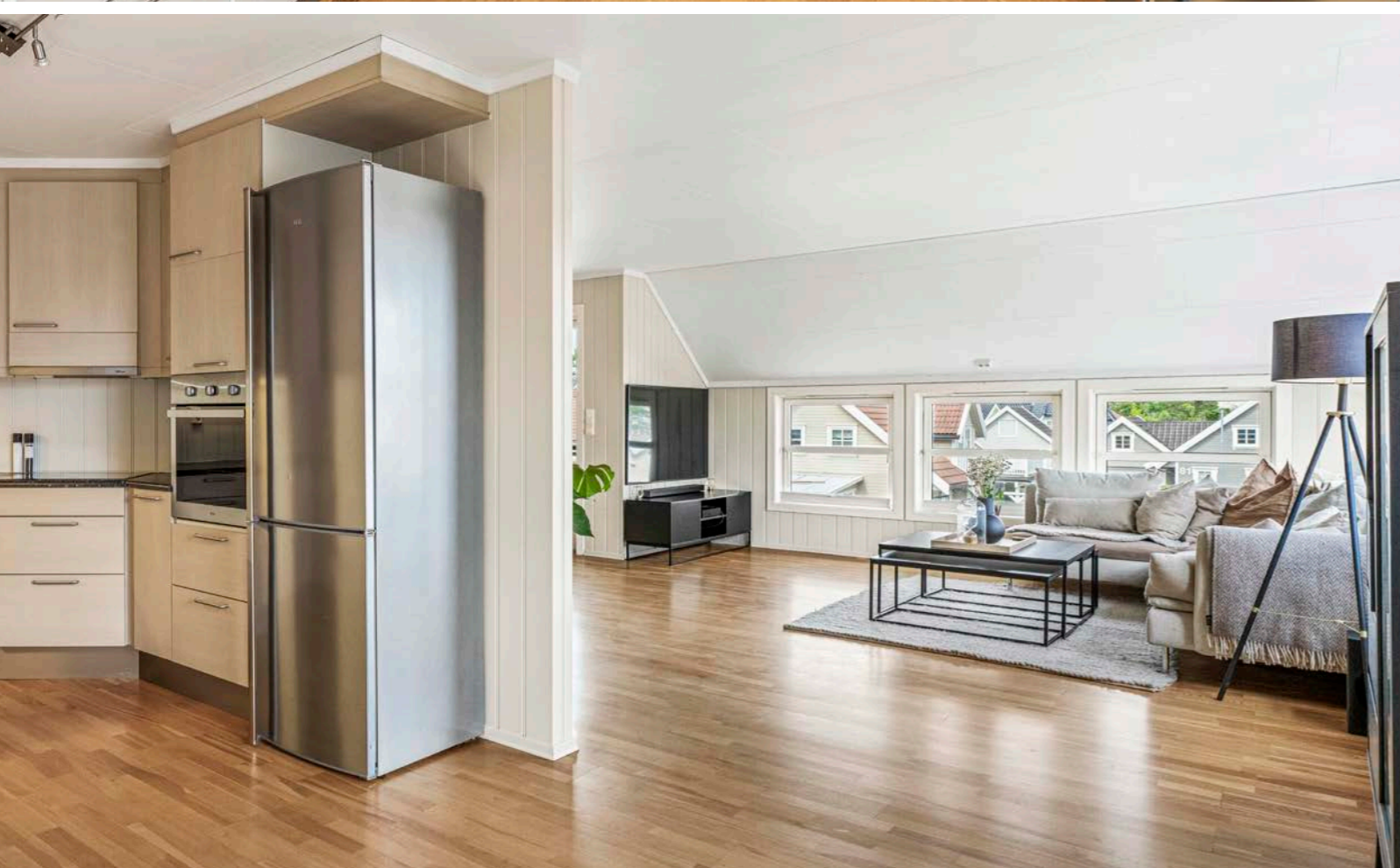
## Innhold

Velkommen .....	4
Om eiendommen .....	26
Tilstandsrapport .....	35
Egenerklæring .....	55
Energiattest .....	60
Nabolagsprofil .....	60
Forbrukerinformasjon .....	95
Budskjema .....	96

# Hovedetasje

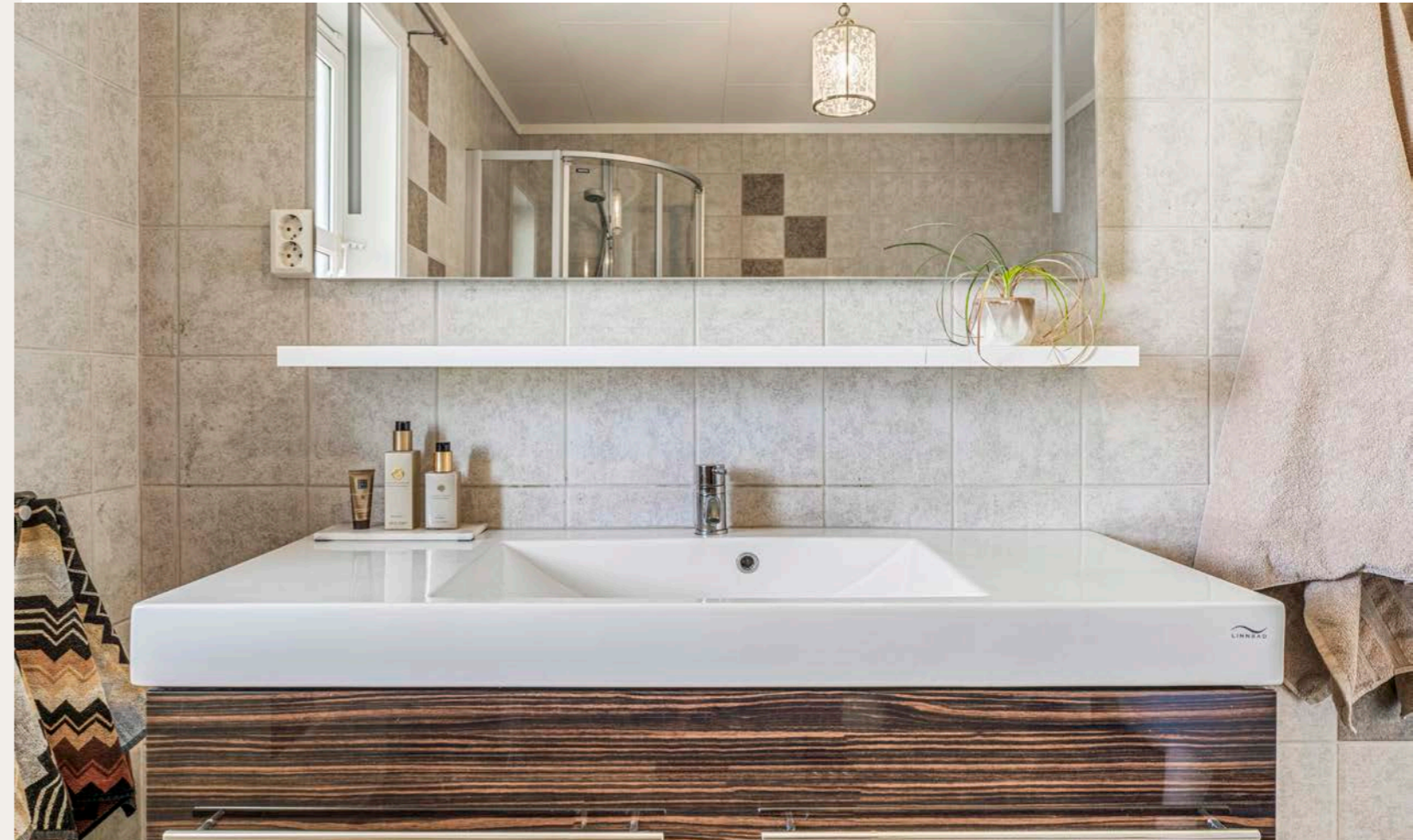






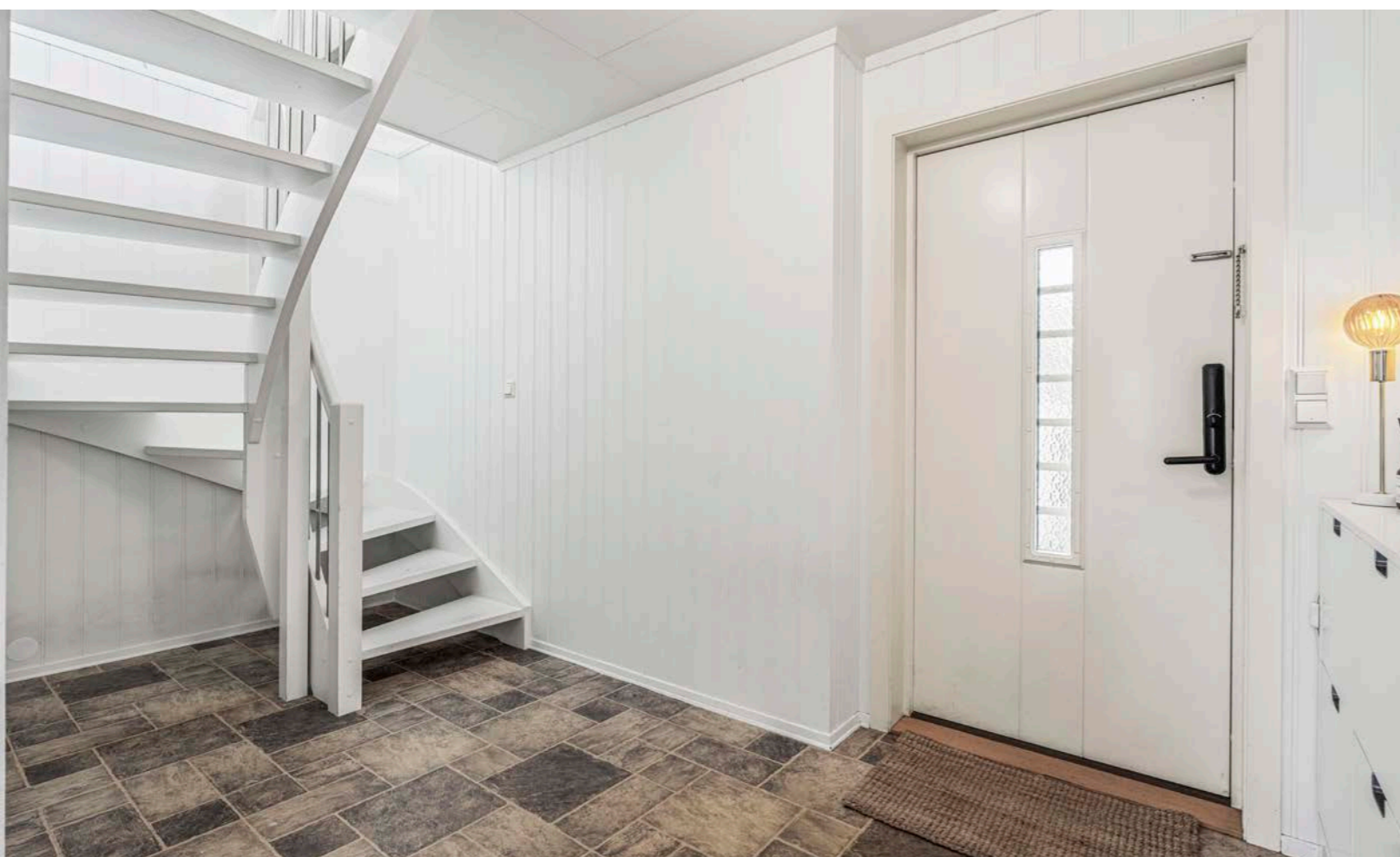


# 1.Etasje









# 3.Etasje







# 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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 140 m<sup>2</sup>

BRA - e: 37 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 177 m<sup>2</sup>

TBA: 81 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 54 m<sup>2</sup> Gang, bad, vaskerom, 3 soverom.

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken.

3. etasje

BRA-i: 26 m<sup>2</sup> Stue, soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

81 m<sup>2</sup> Terrasser

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 31 m<sup>2</sup> Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bu (Byggeår 2020.):

BRA-e= 13m<sup>2</sup> (Bodrom)

BRA= 13m<sup>2</sup>

Grunnmur: Mur/fundamenter lar seg ikke inspisere.

Gulvet er i tre. Yttervegger: Yttervegger er i tre med liggende kledning, virker ok.

Takkonstruksjon: Taket er av type saltak.

Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. kun 2x4". Liten dim. på bæring for gulv til loft.

Taktekking: Taket er tekket med betongtakstein.

Undertak består av OSB plater.

Bruksareal = 177m<sup>2</sup>.

P-rom = 140m<sup>2</sup>.

S-rom = 37m<sup>2</sup>.

Areal på garasje er integrert i boligen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

779.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

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

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig, attraktivt og rolig boligfelt ca 3,5 km vest for sentrum.

Det gangavstand til Strømmen oppvekstsenter med barnehage og skole 1-7 trinn med SFO. Boligen ligger like ved Åsbieskogen hvor det er flotte turmuligheter. For øvrig er det kort avstand til bussforbindelser, badeplasser i Hølen og Maxis handlesenter.

### Adkomst

Fra Arendal mot Hisøy. Ved Strømmen, hold til høyre i rundkjøring mot Bjorbekk. Ta deretter inn til høyre mot Bieveien/Sagåsen. Følg veien rett frem forbi avkjørsel til Sagåsen. Ta deretter 1. vei til venstre, så til venstre igjen. Eiendommen ligger rett frem, nr. 48.

### Bebyggelsen

Frittliggende enebolig oppført i 2005 med 3 etasjer.

Frittliggende garasje og utvendig bod.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Strømmen barnehage (0-5 år) 58 barn 1.1 km

Lille-Strømsbu barnehage (1-5 år) 14 barn 1.1 km

Nidelvåsen barnehage (0-5 år) 27 barn 1.4 km

Skoler:

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser 1.2 km

Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser 3.5 km

Arendal videregående skole. 880 elever, 30 klasser 3.9 km

Fritid:

Bieveien balløkke/skileik Ballspill 0.2 km

Lauvheia nærmiljøa.balløkke Ballspill 0.7 km

Sky Fitness 1,3km

### Skolekrets

Strømmen

### Offentlig kommunikasjon

Maxis senter (Apotek, blomsterbutikk, frisør, Baker, Rema 1000, Coop Extra, tannlege. 2,3km

Kiwi Bjorbekk 3,1km

Arendal sentrum 3,6 km.

Offentlig transport:

Buss: Klodeborg, Linje 102 og 120 0,5km

Tog: Arendal stasjon. Linje R50 4.6 km

Flyplass: Kristiansand Kjevik, 51min med bil.

### Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Grunnmur består av isoblokker. Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen. Kledning er av type liggende, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. En del spiker står noe dypt i

kledningsbordene. Taket er av type saltak.

Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler, lar seg kun delvis inspisere i fra kott side øst. Isolasjon lagt ut. Luftespalte i skråtak med papp har begrenset effekt. Er som forventet ut i fra alder.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Varmepumpe er defekt og må byttes/repareres.

### Innhold

1. Etasje: Overbygd inngangsparti med utvendig bod, hall med trapp opp til 2. etasje, flislagt bad med dusjhjørne, badekar, servant i innredning samt toalett. Ny innredning på bad i 2011. Separat vaskerom med toalett, utslagsvask i stål, varmtvannsbereder samt opplegg til vaskemaskin. 3 soverom.

2. Etasje: Stue i moderne farger med mye vindusflater, utgang til balkong med utsyn over områdene rundt, vedovn, kjøkken i åpen løsning med god plass til romslig spiseplass. Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Fra kjøkken er utgang til koselig uteplass bak huset som videre har trapper ned mot hage og terrasse med utepeis.

3. Etasje. Soverom, TV-stue.

Garasje og bod.

### Standard

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

\* Bad 1.etg. Mht. alder anbefales det å ikke dusje rett på fliser.

\* Innvendige trapper: Trapper er av type sving. Liten høyde i hele løpet på topp til 3. etasje. Håndløpere og barnesikring mangler på vegger.

Anbefalt tiltak: Håndløpere bør monteres.

\* Radon: Radonmåling er ikke utført. Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak: Radonmåling anbefales utført.

\* Elektrisk anlegg: Sikringsskap montert i gang 1. etasje på vegg øst. Hovedsikring 40 ampere, 14 kurser.

Ved anbefaling av nærmere sjekk på EL anlegget av fagkyndige gir standarden automatisk TG 2.

Forhold som har fått TG3:

\* Varmepumpe i fra 09 montert, er i følge eier defekt.

Anbefalt tiltak: Montere ny pumpe.

Takstmannens konklusjon:

Enebolig med integrert garasje og tilhørende bu beliggende på en sentral tomt. Den generelle tilstanden utvendig virker god. Her er kun vanlig elde mht. alder. Innvendig er det vanlig bruksslitasje. Her må en være obs på kommentarer til badet. Øvre bygninger er med egne kommentarer. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

### 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.

### Moderniseringer og påkostninger

I 2011 ble det skiftet baderomsinnredning på badet av tidligere eier; vask, speil, badekar, dusjkabinett inkl blandebatterier. Utført av Sentrum VVS og Sentrum elektro (ny kontakt ved speil).

### Parkering

Garasje samt biloppstillingsplass.

### Forsikringsselskap

DNB

### Polisenummer

24727250

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere

radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Det er installert varmepumpe men den er defekt.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Oransje

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 790 000

### Kommunale avgifter

Kr 21 997

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

Renovasjonsgebyr er kr.7 226,-

### Eiendomsskatt

Kr 5 318

### Eiendomsskatt år

2024

### Formuesverdi primær

Kr 1 052 309

#### Formuesverdi primær år 2022

#### Formuesverdi sekundær Kr 3 998 774

#### Formuesverdi sekundær år 2022

#### Info vannavgift

Det er ikke vannmåler.

#### Tilbud 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 433, bruksnummer 307 i Arendal kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/433/307:

07.06.2024 - Dokumentnr: 1534538 -

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: De Presno & Partnere AS

Org.nr: 991 843 566

Elektronisk innsendt

01.02.2002 - Dokumentnr: 910 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:433 Bnr:225

01.01.2020 - Dokumentnr: 1516279 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:433 Bnr:307

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 26.01.2007.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.01.2007.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, formål boliger med tilhørende anlegg. Planident: 1812r2b1, ikraftsettelsesdato 21.01.1998. Ingen planer under arbeid.

#### 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.

#### Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

#### Salgs- og betalingsvilkår

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 tinglysning 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. 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.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

95 990 (Omkostninger totalt)

111 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 885 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 901 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 903 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 95 990

#### **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.

#### **Personopplysningsloven**

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 Pluss og Boligkjøperforsikring

fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjon på 1,4% av salgspris for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr.10 900,- oppgjørshonorar kr. 4 750,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, Alle beløp er inkl. mva. Sum vederlag: Kr.96 289,-

#### **Oppdragsansvarlig**

Håkon Olsen

Eiendomsmeglerfullmektig

hakon.olsen@aktiv.no

Tlf: 941 70 220

#### **Ansvarlig megler**

Magne Haugås

Eiendomsmegler / Partner

magne.haugas@aktiv.no

Tlf: 900 20 107

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2  
4836 Arendal  
Tlf: 469 09 000

**Salgsoppgavedato**  
07.10.2024

# Tilstandsrapport - NS 3600

**Bieveien 48**

**4825 Arendal**

Gnr: 433 Bnr: 307



**Bygningssakkyndig**  
Erik Sørensen

**Rapport kode:** 219401  
**Opprettet:** 12.06.2024  
**Utskrift:** 18.06.2024



**Erik Sørensen AS**

**Foretaksnr.:** 979205996  
**Adresse:** Lindtveit 35  
4821 Rykene  
**E-post:** post@eriksorensen.no  
**Telefon:** 90635160



## Bieveien 48

4825 Arendal

Gnr.: 433 Bnr.: 307

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 18.06.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Bieveien 48

4825 Arendal

Gnr.: 433 Bnr.: 307

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 18.06.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 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 undersøkelsen skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereeder
- § 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. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk 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 utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. 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

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

### 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 konsekvens 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
- manglende 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 straksiltak. 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

## Bieveien 48

4825 Arendal  
Gnr.: 433 Bnr.: 307

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Erik Sørensen  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
Opprettet: 12.06.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 18.06.2024  
Telefon: 90635160



## Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

### Bygningsansvarlig

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.  
Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.  
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.  
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

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.

## Bieveien 48

4825 Arendal  
Gnr.: 433 Bnr.: 307

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Erik Sørensen  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
Opprettet: 12.06.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 18.06.2024  
Telefon: 90635160



## Oppsummering av bygningens tilstand

### Enebolig

TG 0  
1 stk

#### Vaskerom - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1  
31 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

#### Drenering

Drenering og fuktsikring

#### Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

#### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

#### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

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

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

#### Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

## Bieveien 48

4825 Arendal

Gnr.: 433 Bnr.: 307

Byggningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 18.06.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Kjøkken - 2. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

### Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

### Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereider

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2  
4 stk

### Bad - 1. etasje

Samlet vurdering:

### Innvendige trapper

Innvendige trapper

### Radon

Radon

### Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3  
1 stk

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmpumpe)

25 000,-

Estimerte kostnader på TG3 25 000,-

TG IU  
3 stk

### Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

## Bieveien 48

4825 Arendal

Gnr.: 433 Bnr.: 307

Byggningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 18.06.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

### Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Enebolig med integrert garasje og tilhørende bu beliggende på en sentral tomt. Den generelle tilstanden utvendig virker god. Her er kun vanlig elde mht. alder. Innvendig er det vanlig bruksslitasje. Her må en være obs på kommentarer til badet. Øvre bygninger er med egne kommentarer. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Eier

Rekvirent dato:

### Besiktigelse

Til stede: Nathalie Gjerløw

Besiktigelsesdato: 11.06.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	433	307

Adresse: Bieveien 48, 4825 Arendal

Kommune: Arendal

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):  
Sindre Asbjørnrød  
Nathalie Gjerløw

## 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.		

## Bieveien 48

4825 Arendal  
Gnr.: 433 Bnr.: 307

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



## Bieveien 48

4825 Arendal  
Gnr.: 433 Bnr.: 307

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



## Tomteopplysninger

Tomten	
Tomtens areal (m <sup>2</sup> ):	779,4
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

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

## Bygninger på eiendommen

Enebolig
Byggeår
2005

## 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	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
U- etasje		31		
1. etasje	54	6		
2. etasje	60			81
3. etasje	26			
Sum:	140	37	0	81
Sum BRA:	177			
Romfordeling				
Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U- etasje		Garasje.		
1. etasje	Gang, bad, vaskerom, 3 soverom.	Utvendig bod.		
2. etasje	Stue, kjøkken.			Terrasser.
3. etasje	Stue, soverom.			

Bu				
Arealskjema	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		13		
Sum BRA:	13			
Romfordeling				
Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Bodrom.		

Kommentar til arealopplysninger
Bruksareal = 177m <sup>2</sup> . P-rom = 140m <sup>2</sup> . S-rom = 37m <sup>2</sup> .
Areal på garasje er integrert i boligen.

## Bieveien 48

4825 Arendal

Gnr.: 433 Bnr.: 307

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 18.06.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Bieveien 48

4825 Arendal

Gnr.: 433 Bnr.: 307

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 18.06.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



# Bygningsbeskrivelse

## Enebolig

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

##### Terrengforhold

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

TG 1

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

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

##### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

##### Grunnmur

Grunnmur består av isoblokker.

### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger side ? Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.

### Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Konstruksjon

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 1

##### Kledning

Kledning er av type liggende, er lektet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder. En del spiker står noe dypt i kledningsbordene.

### Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder.

### Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

#### Vurdering / Avvik

TG IU

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

Terrasse øst 1. etasje er med dekke i Leca-plank, er tak til garasjen. Er behandlet. Ingen tilgang til bjelkelag på terrasser med tredekke.

### Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG IU

##### Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler, lar seg kun delvis inspisere i fra kott side øst. Isolasjon lagt ut. Luftespalte i skråtak med papp har begrenset effekt. Er som forventet ut i fra alder.

### Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG 1

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

Tekking er med betongtakstein, undertak er med sutaksplater. Tekkingen er i fra byggeår. Tekking har vanlig elde mht. alder.

TG 1

##### Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

Snøfangere montert.

TG 1

##### Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

## Bieveien 48

4825 Arendal  
Gnr.: 433 Bnr.: 307

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



### Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp ender rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket. Renner og nedløp har vanlig elde mht. alder.

TG 1

##### Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

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

NS 3600 - Pkt. 5

#### Vurdering / Avvik

##### Overflater - Gulv

Gulv i betong, påforet i 1. etasje.

##### Overflater - Vegger

Vegger i mur, påforet i 1. etasje.

##### Overflater - Himling

Himling med plater.

TG 1

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

Inne i garasjen til U- etasjen er det målt noe fukt i gulv og bunnen av yttervegger, er relatert til utvendig drenering. Inne i boligen er vegger med isolasjon, plast og plater. Hulltaking utført i gang 1. etasje under trapp. Ingen fukt målt.

#### Bilder



Hulltaking.

## Bieveien 48

4825 Arendal  
Gnr.: 433 Bnr.: 307

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



### Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

#### Beskrivelse

Bad 1. etasje

#### Vurdering / Avvik

##### Overflater - Gulv

Gulv er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør, kun fuge. Enkelte fliser har liten limdekning og noen fuger trenger utbedringer. 2 sluker montert. Gulv er tilnærmet flatt, med kun lokalt fall ved sluk.

##### Overflater - Vegger

Vegger er med fliser.

##### Overflater - Himling

Himling er med takess.

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

Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve levetiden på membran er nå passert.

##### Avløp og vannrør

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

##### Ventilasjon

Ventil montert i himling.

##### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

##### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulv og bunnen av vegger ved dusjen. Er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er tett skal fukt kun stå mellom fliser og membran. Hulltaking er bort valgt pga. rør til dusjen står på yttervegg.

TG 2

##### Samlet vurdering:

Mht. alder anbefales det å ikke dusje rett på fliser.

### Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Overflater - Gulv

Gulv er med belegg, har litt fall mot sluk.

TG 1

##### Overflater - Vegger

Vegger er med malte plater.

TG 1

##### Overflater - Himling

Himling er med takess.



## Bieveien 48

4825 Arendal

Gnr.: 433 Bnr.: 307

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



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 1

### Ventilasjon

Ventil montert i himling.

TG 1

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på innredning som består av kum, klosett og avløp til vaskemaskin.

TG 0

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er bortvalgt pga. vegger er uten fuktbelastning.

## Kjøkken 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med takess.

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. Kjøkkeninnredning er med slette fronter.

## Bieveien 48

4825 Arendal

Gnr.: 433 Bnr.: 307

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Høydeavvik i gang 1. etasje er 2mm.

Høydeavvik i soverom syd-vest 1. etasje er 3mm.

Høydeavvik i stue 2. etasje er 5mm.

Høydeavvik i kjøkken 2. etasje er 5mm.

Høydeavvik i soverom 3. etasje er 7mm.

Høydeavvik i stue 3. etasje er 5mm.

TG er ut i fra standard.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Innvendige trapper

Trapper er av type sving. Liten høyde i hele løpet på topp til 3. etasje.

Håndløpere og barnesikring mangler på vegger.

#### Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Vurdering / Avvik

#### Ildsteder

Peisovn i stue 2. etasje.

TG 1

#### Skorsteiner inne i huset

Pipe er i element.

## Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

### Vurdering / Avvik

TG IU

#### Konstruksjonsoppbygging

Hele 3. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Kun kaldt øverloft uten tilgang, luke til inspeksjon må monteres.

## Bieveien 48

4825 Arendal

Gnr.: 433 Bnr.: 307

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



### 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.

### Radon

NS 3600 - Pkt. 14

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Radon

Radonmåling er ikke utført.  
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

##### Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

### Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

#### Vurdering / Avvik

##### Skredfare

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

##### Flomfare

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

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerom, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i vaskerom.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

##### Varmtvannsbereder

VVS bereder à 05 liter montert i vaskerommet.

## Bieveien 48

4825 Arendal

Gnr.: 433 Bnr.: 307

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



TG 1

##### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i toppen av vinduer.

TG 3

##### Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Varmepumpe i fra 09 montert, er i følge eier defekt.

##### Anbefalt tiltak:

Montere ny pumpe.

##### Estimert kostnad:

25 000,-

### Frittstående byggverk Bu

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

##### Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Byggeår 2020.

##### Grunnmur:

Mur/fundamenter lar seg ikke inspisere. Gulvet er i tre.

##### Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning, virker ok.

##### Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. kun 2x4". Liten dim. på bæring for gulv til loft.

##### Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av OSB plater.

Bygningen har utvendig vanlig elde mht. alder.

### Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

#### Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1. etasje på vegg øst.  
Hovedsikring 40 ampere, 14 kurser.

Undertegnede taksmann 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?	2005	

## Bieveien 48

4825 Arendal

Gnr.: 433 Bnr.: 307

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
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.	Ja	

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Ved anbefaling av nærmere sjekk på EL anlegget av fagkyndige gir standarden automatisk TG 2.

## Bieveien 48

4825 Arendal

Gnr.: 433 Bnr.: 307

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



### Bilder



### 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 brannslukningsutstyr 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.		

##### Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?		
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	

## Bieveien 48

4825 Arendal

Gnr.: 433 Bnr.: 307

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 12.06.2024

Utskrift: 18.06.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene


E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

## Signatur

Signatur	
Rykene - 18.06.2024 Sted - Dato	 ERIK SØRENSEN

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409240310	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sindre Asbjørnrød	Nathalie Gjerløw
Gateadresse	
Bieveien 48	
Poststed	Postnr
ARENDAL	4825
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Dnb
Polise/avtalnr.	24727250

### Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: SA, NG

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Varmpumpe er defekt og må byttes/repareres.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

## E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Asbjørnrød	433c46a8af73677acdf96ad 32abb4d441f676a72	06.06.2024 20:17:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nathalie Gjerløw	9c84c732750502cb499756 ed1dcd0616dd52b08d	06.06.2024 20:14:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

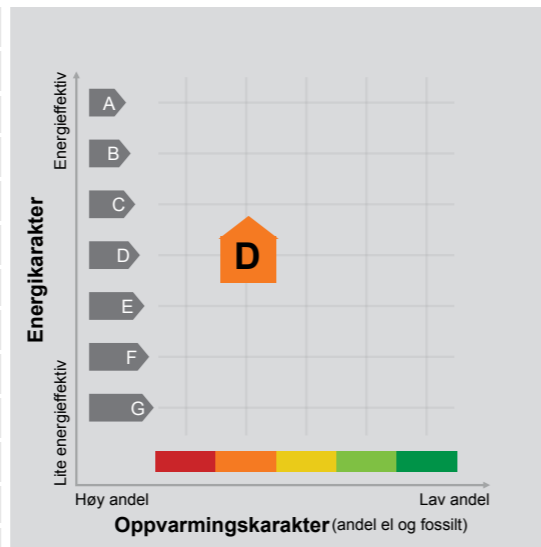
Document reference: 1409240310

Document reference: 1409240310

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

## ENERGIATTEST

Adresse	Bieveien 48
Postnummer	4825
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	433
Bruksnummer	307
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23236125
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	7e4452ad-6f88-4686-b541-fb215c9e7ab2
Dato	18.06.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

- **Slå el.apparater helt av**

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarmestyring og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	2005
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	177
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bieveien 48  
Postnummer: 4825  
Sted: ARENDAL  
Kommune: Arendal  
Bolignummer: H0101  
Dato: 18.06.2024 20:04:37  
Energimerkenummer: 7e4452ad-6f88-4686-b541-fb215c9e7ab2

Kommunennummer: 4203  
Gårdsnummer: 433  
Bruksnummer: 307  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 23236125

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

#### Tiltak 4: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 6: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 8: 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.

# Nabolagsprofil

Bieveien 48 - Nabolaget Bie/Lauvheia - vurdert av 44 lokalkjente

## Tiltak 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak 11: 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 12: 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 13: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak 14: 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 utendørs

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: 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.

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Klodeborg Linje 102, 120	8 min	0.5 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	8 min	4.8 km
Kristiansand Kjevik	51 min	

## Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser	17 min	1.2 km
Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser	8 min	3.5 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	9 min	3.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	9 min	

«Stille og fredelig med kort vei til Stoa , Åsbieskogen og sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

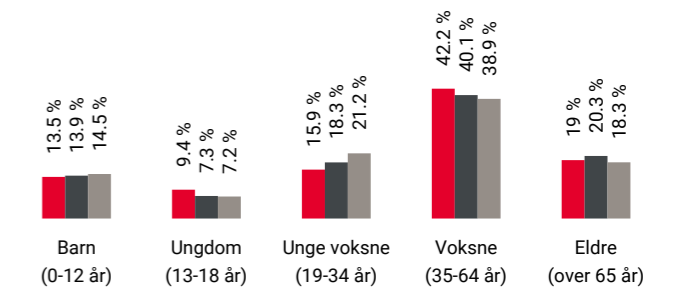


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 85/100

Naboskapet  
Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bie/Lauvheia	843	379
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Strømmen barnehage (0-5 år) 58 barn	15 min	1.1 km
Lille-Strømsbu barnehage (1-5 år) 14 barn	17 min	1.1 km
Nidelvåsen barnehage (0-5 år) 27 barn	20 min	1.4 km



## Dagligvare


Coop Extra Maxis	27 min
Rema 1000 Maxis	27 min




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler








-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

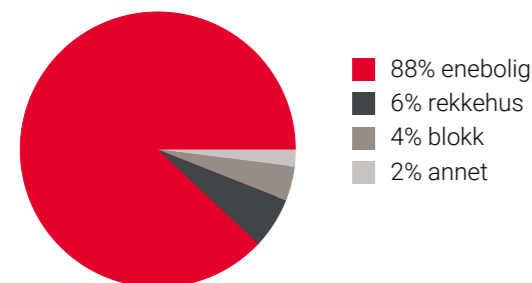
 **Støynivået**  
Lite støynivå 92/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 86/100





## Sport

-  Bieveien balløkke/skileik 2 min   
Ballspill 0.2 km
-  Lauvheia nærmiljøa.balløkke 11 min   
Ballspill 0.7 km
-  Arendal Sport og Fitnesscenter 7 min 
-  Aktiv Trening Arendal 8 min 

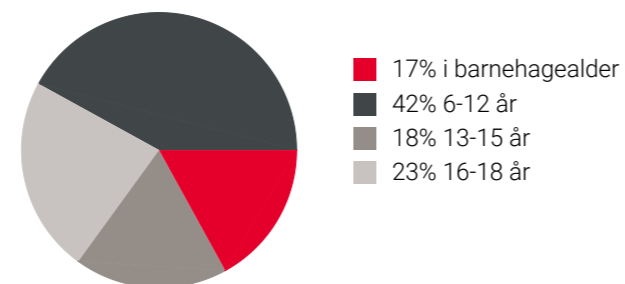
## Boligmasse



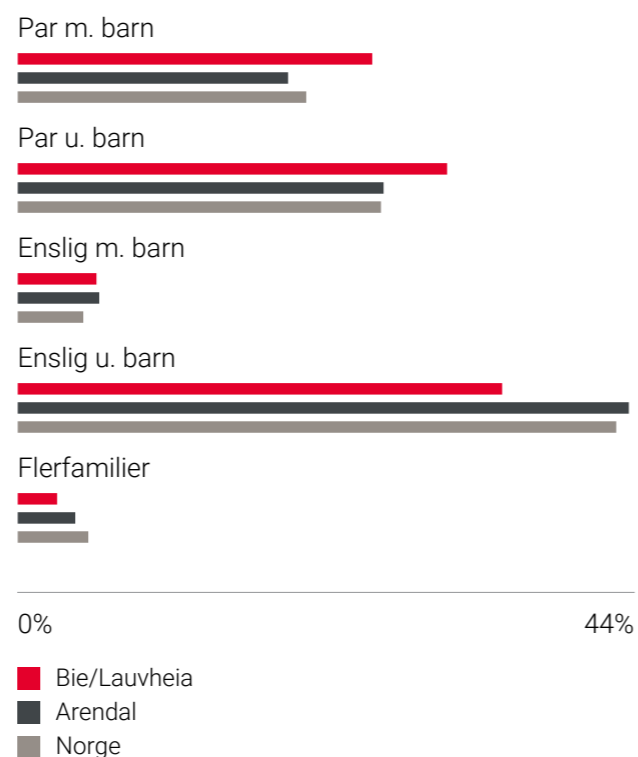
## Varer/Tjenester

-  Maxis Senter 27 min 
-  Vitusapotek Maxis 27 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



## ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	433	Bnr.:	307	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Bieveien 48					Dato:	06.06.2024 lgu

### Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019– 2029

#### Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

### Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1812r2b1	Bie gård, bebyggelsesplan Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg	21.01.1998

#### Formål:

Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

### Planer under arbeid:

NEI  JA

#### Merknader:

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

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

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

Utsnitt av  
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

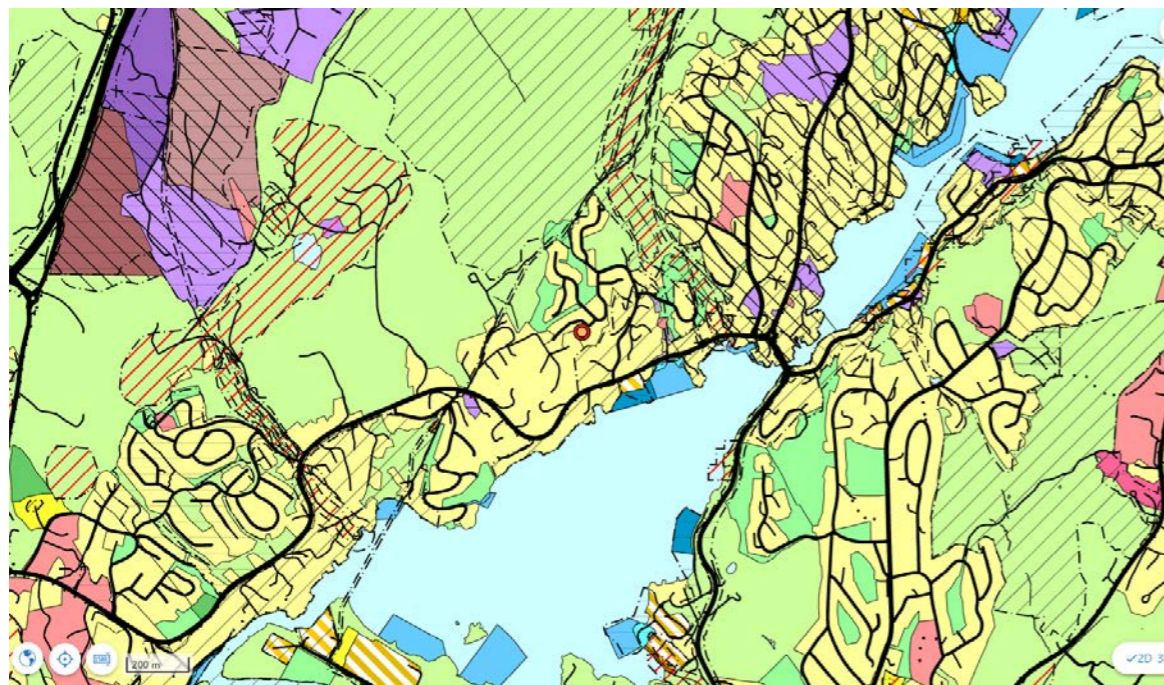


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av  
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESP/LUA  
Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

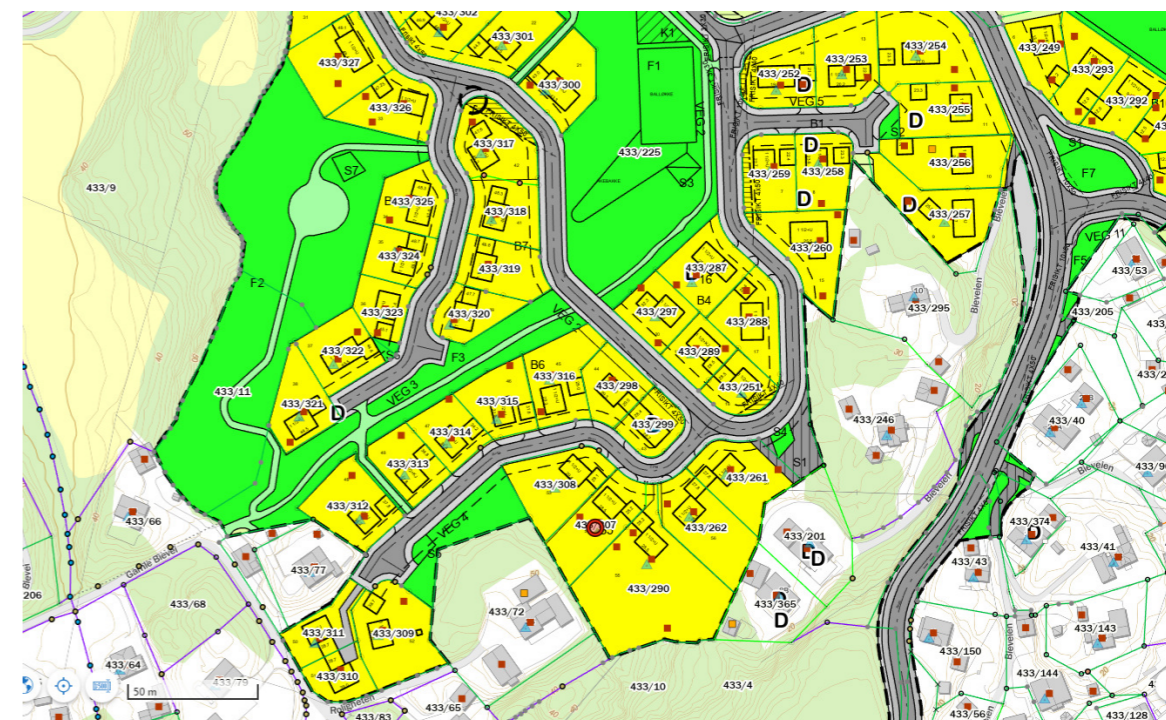


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

**BIE GÅRD**  
**Bestemmelser til bebyggelsesplan**

**Plankartets dato: 1.9.97, rettet sist 27.4.98**

**Vedtatt i Det faste utvalg for plansaker: 21.1.98**

**Disse bestemmelser er rettet i samsvar med planutvalgets vedtak av 21.1.98.**

1. PLANOMRÅDET

1.1 Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med plangrense på planen.

1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres som vist på planen.

2. BYGGEOMRÅDER

2.1 Planen fastsetter tomtedeling, byggegrenser, bebyggelsens plassering og sokkelhøyde, samt adkomstforhold.

2.2 Bolighus kan oppføres i en etasje samt kjeller eller underetasje. I tillegg kan loft innredes til beboelsesrom med knevegger inntil 1 m høyde, eventuelt også med ark. Bygningsrådet kan tillate 2 etasjer dersom dette ikke virker skjemmende i forhold til terreng eller øvrig bebyggelse, og ikke forringer den øvrige bebyggelses sol eller utsiktsforhold i vesentlig grad.

2.3 Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer, takvinkel mellom 27 og 45 grader.

2.4 Det skal avsettes plass til dobbel garasje og to biloppstillingsplasser pr. bolig. Garasje skal anmeldes sammen med boligen. Garasje kan plasseres i eiendomsgrense mot nabotomt. Dersom utkjørselen fra garasjen går ut vinkelrett på vegen skal garasjen stå minimum 5 m fra eiendomsgrense mot veg. Utkjørsel skal utformes i henhold til kommunal veinorm.

2.5 Garasje og uthus skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

2.6 Det skal foretas bearbeiding av terrenget langs vei 4 før området bebygges. Dalen i begynnelsen av vei 4 fylles opp til det nivå som fremgår av angitt sokkelhøyde for bygningene. Fyllingen utføres samtidig med byggingen av vei 4 eller påbegynnes tidligere dersom det finnes tilgjengelige overskuddsmasser i området.

2.7 Før det gis byggetillatelse for første bolig i et delfelt skal det foreligge en detaljert tomteopparbeidelsesplan for hele delfeltet, godkjent av kommunen. Bygningsrådet kan forlange samtidig opparbeidelse av flere tomter eller alle tomtene i delfeltet.

3. TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Vegenes kurvatur og bredde fremgår av planen. Planen viser vegenes senterlinje og skulderkant, samt kantstein mellom veg og fortau.

3.2 Vei 2 skal krysse over Gamle Bievei med bro. Broens utforming og teknisk utførelse skal godkjennes av kommunen.

3.3 Eksisterende sti langs Biejordene, over Biebekken og opp til Vestre Strømsbu skal opprustes til offentlig gang- og sykkelveg. Opparbeidelse og kommunal overtakelse skal skje samtidig med de øvrige tekniske anlegg.

3.4 Avkjørsler til eksisterende boliger langs vei 1 skal hvis mulig tilfredsstillende kommunalteknisk standard. Løsningene skal godkjennes av teknisk sjef i forbindelse med behandling av tekniske planer.

4. FRIOMRÅDER

4.1 I friområder skal det i alminnelighet ikke oppføres bebyggelse. Kommunen kan bare tillate bygninger som har naturlig tilknytning til området, for eksempel lekur og lekeapparater.

4.2 Gamle Vestlandske Hovedvei fra vest til kvartalslekeplass skal bevares i den stand den er før utbyggingen og knyttes sammen med eksisterende turvei langs veg 1 mot nord. Ny parsell opparbeides samtidig med bygging av veg 2 eller veg 6.

4.3 Eksisterende tursti i felt F2, fra Gamle Vestlandske Hovedvei mot utsiktspunkt vest i planområdet, beholdes slik den er i dag. Øvrige turstier i område opparbeides som gangstier med ca. 1 m bredde, minst mulig terrenginngrep og om nødvendig terrengtrapper. Turstiene i felt F1 og B9 opparbeides samtidig med tekniske anlegg for felt B9. Turstiene i felt F2 og B8 opparbeides samtidig med tekniske anlegg for felt B8.

4.4 Sandlekeplasser anlegges som vist på planen og skal minimum ha sandkasse og benk. Størrelse og form tilpasses terrenget. Sandlekeplasser skal være opparbeidet før innflytting i første bolig i det aktuelle området.

4.5 Kvartalslekeplasser, balløkker og akebakke anlegges som vist på planen.. detaljplan skal godkjennes før utbygging. Kvartalslekeplass K1 med balløkke og akebakke skal være opparbeidet og godkjent før første bolig i området, med unntak av felt B10, tas i bruk. Kvartalslekeplass K2 skal være opparbeidet og godkjent før første bolig i felt B2b og B3 tas i bruk. Balløkke i område F8 opparbeides i forbindelse med utbygging av arealene øst for planområdet.

4.6 Grøntområdene skal i allminnelighet ikke berøres av anleggsarbeid, fyllinger eller lignende. Skader etter anleggsarbeid som sprengstein eller lignende skal fjernes av den ansvarlige. Naturlig vegetasjon beholdes.

4 SPESIALOMRÅDER

4.6 I område regulert til forminne beholdes naturlig terreng og vegetasjon som før utbygging. Forminne og et belte på 5 meter rundt det er fredet ved lov av 9. juni 1987.

4.7 I frisktsonene som er vist på planen er det ikke tillatt å fylle opp terrenget høyere enn tilstøtende veiers planum. Det er heller ikke lov å beplante eller hensette konstruksjoner på arealene som hindrer fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiers planum. De begrensninger dette medfører for tomteutnyttelse skal tas inn i skjøte for den enkelte tomt.

## 5 FELLESBESTEMMELSER

5.6 Ved siden av disse bestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven, samt bygningsvedtekter og tekniske normer i Arendal kommune.

5.7 Unntak fra disse bestemmelsen kan tillates av kommunen innenfor rammen av plan og bygningsloven, dersom det etter kommunens syn foreligger særlige grunner.

### Påtegning

**Det faste utvalg for plansaker vedtok i møte 21.1.98, sak 3/98, å godkjenne bebyggelsesplan m/bestemmelser for Bie Gård. Vedtaket er gjort med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 28-2.**

**Disse bestemmelsene er rettet i samsvar med planutvalgets vedtak.**

Bjorbekk, 27.4.98

Kjell Sjøvaag  
Plan- og bygningssjef

Roar Melsom  
Avd.ing.

## Rådhuset

Hetland Agder As  
Sørsvannsveien 1

4848 ARENDAL

Dato: 26.01.2007

**Vår ref:**

**L.nr:** 4110/07

**Arkivsaksnr:** 07/157

Arkivkode: BS 433/307

Saksbeh: Frank Olav Gauslå

Saksbeh.tlf: 37013738

Deres ref:

## FERDIGATTEST

GNR.433 BNR.307, BIEVEIEN 48 - FERDIGMELDING NYBYGG

*Tiltakshaver:*  
*Ansvarlig søker*

*Trond Svanor*  
*Hetland Agder As*

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 30.11.06.

De(n) kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de(n) kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

For Arendal kommune som plan- og bygningsmyndighet (e.f.)

Frank Olav Gauslå  
overingeniør

Kopi til:

Trond Svanor, Bieveien 48, 4825 ARENDAL

Postadresse: Serviceboks 650, 4809 Arendal  
Besøksadresse: Peder Thomassons gate. 1  
Org.nr.: 940493021

Telefon: 37013000

Telefax: 37013013

Bankgiro: 2800.05.15991



## For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL  
 Gårdsnummer: 433  
 Bruksnummer: 307

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.06.2024 kl. 12:53  
 Produsert av: Gjevdet Kelmendi - 0906

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
 Bruksnavn:  
 Etableringsdato: 03.01.2002  
 Skyld: 0  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrunner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst Areal Kommentar  
 Beregna areal for 433 / 307 779,4 m2

## Eierforhold

## Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		130996	ASBJØRNRØD SINDRE		Bieveien 48 4825 ARENDAL	1 / 2
Hjemmelshaver		280390	GJERLØW NATHALIE		Bieveien 48 4825 ARENDAL	1 / 2

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6478444	484475		779,4 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4203 - 433/307				
							Omnummerert fra:	0906 - 433/307				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Grensejustering	26.04.2018				0906ano	26.04.2018
Oppmålingsforretning/grensejustering	18/4704					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0906 - 433/307	-8,6		
		Mottaker	0906 - 433/290	8,5		
		Berørt	0906 - 433/225	0		
		Berørt	0906 - 433/308	0		

Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	03.01.2002	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
					Signatur	Dato
		Avgiver	0906 - 433/225	-788		
		Mottaker	0906 - 433/307	788		

Adresser						
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt	
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst		
Vegadresse	Bieveien	42200	48	Grunnkrets: 4203 Bie Stemmekrets: 9 Asdal	Nei	
				Kirkesokn: 05070601 Øyestad		
				Postnr.område: 4825 ARENDAL		
				Tettsted: 3511 Arendal		
				EUREF89 UTM Sone 32 6478446 484476		

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

<b>Bygningssnr:</b>	23 236 125	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	<b>Datoer</b>	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	177	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	14.05.2003
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6478446 Øst: 484476	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	09.05.2005
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	177	Avløp:		Tatt i bruk:	20.12.2005
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	30				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	25	0	25	0	0	0	0	0
H01	1	62	0	62	0	0	0	0	0
U01	0	90	0	90	0	0	0	30	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
42200 Bieveien 48	H0101	Bolig	177	4	Kjøkken	1	1	433/307	

Kontaktpersoner			
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet
Tiltakshaver		HETLAND AGDER AS	

<b>Bygningssnr:</b>	23 236 125	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	<b>Datoer</b>	
<b>Løpenr:</b>	1	Bruksareal bolig:	30	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	16.01.2006
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6478445 Øst: 484484	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	24.01.2006
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruksareal totalt:	30	Avløp:		Tatt i bruk:	26.01.2007
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
U01	0	30	0	30	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
42200 Bieveien 48		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	433/307

#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		TOMMY SVANOR		

<b>Byggningsnr:</b> 300 993 183	Bebygd areal:	20	Ant. boliger:	0	Datoer	
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	18	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Nord: 6478448 Øst: 484469	Bruksareal totalt:	18	Avløp:		Tatt i bruk:	23.12.2021
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	20			Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	20				
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:						

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	18	18	0	20	20	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	433/307

#### Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Byggningsnr:</b> 23 236 125	Bebygd areal:	21	Ant. boliger:	0	Datoer	
<b>Løpenr:</b> 2	Bruksareal bolig:	33	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	20.03.2017
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Nord: 6478453 Øst: 484477	Bruksareal totalt:	33	Avløp:		Bygging avlyst:	27.04.2021
Bygningsendringskode: Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:	
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus: Bygging avlyst	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:						

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	15	0	15	0	0	0	0	0
H01	0	18	0	18	0	0	0	0	0

13.06.2024 12:53

Side 5 av 11

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	33	0		0	0	433/307

#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	040277	HORNNES ANNE-JORUNN		BIEVEIEN 86 4825 ARENDAL
Tiltakshaver	011177	ODDEN ESPEN ANDRE ØDEGÅRD		TRØFFELVEIEN 54 4824 BJORBEKK

<b>Byggningsnr:</b> 23 236 125	Bebygd areal:	5	Ant. boliger:	0	Datoer	
<b>Løpenr:</b> 3	Bruksareal bolig:	5	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	20.03.2017
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Nord: 6478443 Øst: 484484	Bruksareal totalt:	5	Avløp:		Bygging avlyst:	27.04.2021
Bygningsendringskode: Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:	
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus: Bygging avlyst	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:						

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	5	0	5	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	5	0		0	0	433/307

#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	040277	HORNNES ANNE-JORUNN		BIEVEIEN 86 4825 ARENDAL
Tiltakshaver	011177	ODDEN ESPEN ANDRE ØDEGÅRD		TRØFFELVEIEN 54 4824 BJORBEKK

13.06.2024 12:53

Side 6 av 11

**Bygningssnr:** 23 236 125      Bebygd areal: 0    Ant. boliger: 0      Datoer  
**Løpenr:** 4      Bruksareal bolig: 4    Ant. etasjer: 2      Rammetillatelse: 20.03.2017  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32    Bruksareal annet: 0    Vannforsyning:    Igangsettingstillatelse:  
                  Nord: 6478446    Øst: 484476      Bruksareal totalt: 4    Avløp:                    Bygging avlyst: 27.04.2021  
 Bygningsendringskode: Påbygg      Bruttoareal bolig: 0    Har heis:                Nei      Tatt i bruk:  
 Bygningstype: Enebolig      Bruttoareal annet:      Midlertidig brukstillatelse:  
 Næringsgruppe: Bolig      Bruttoareal totalt: 0      Ferdigattest:  
 Bygningsstatus: Bygging avlyst      Alternativt areal: 0  
 Energikilder:      Alternativt areal 2: 0  
 Oppvarming:

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	4	0	4	0	0	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
	H0101	Bolig	4	0		0	0	433/307	

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	040277	HORNNES ANNE-JORUNN		BIEVEIEN 86 4825 ARENDAL
Tiltakshaver	011177	ODDEN ESPEN ANDRE ØDEGÅRD		TRØFFELVEIEN 54 4824 BJORBEKK

**Bygningssnr:** 300 613 077      Bebygd areal: 26    Ant. boliger: 0      Datoer  
**Løpenr:**      Bruksareal bolig: 0    Ant. etasjer: 1      Rammetillatelse: 20.03.2017  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32    Bruksareal annet: 0    Vannforsyning:    Igangsettingstillatelse:  
                  Nord: 6478456    Øst: 484488      Bruksareal totalt: 0    Avløp:                    Bygging avlyst: 27.04.2021  
 Bygningsendringskode:      Bruttoareal bolig: 0    Har heis:                Nei      Tatt i bruk:  
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig      Bruttoareal annet:      Midlertidig brukstillatelse:  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring      Bruttoareal totalt: 0      Ferdigattest:  
 Bygningsstatus: Bygging avlyst      Alternativt areal: 25  
 Energikilder:      Alternativt areal 2: 0  
 Oppvarming:

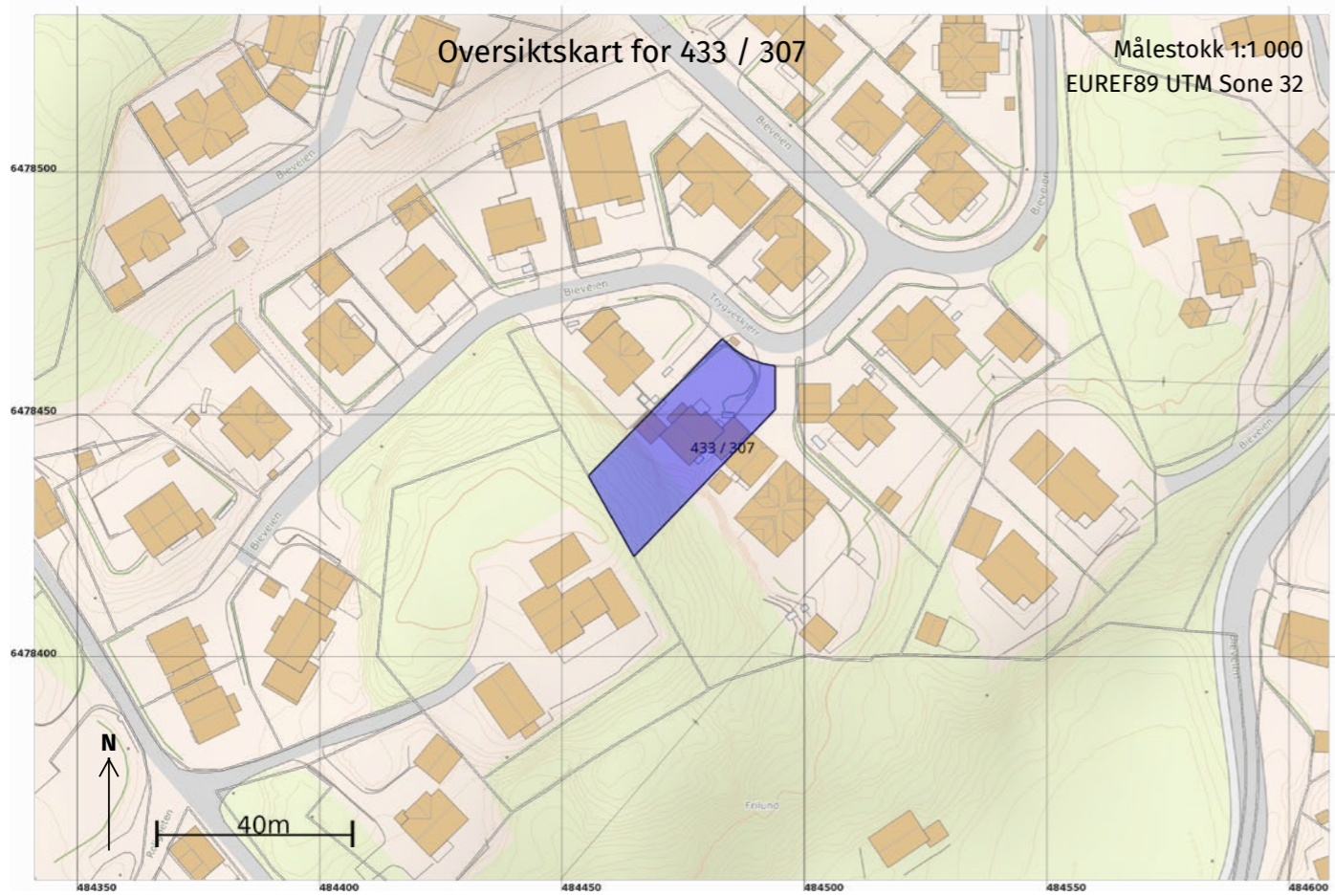
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	0	0	0	0	0	25	0

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	433/307

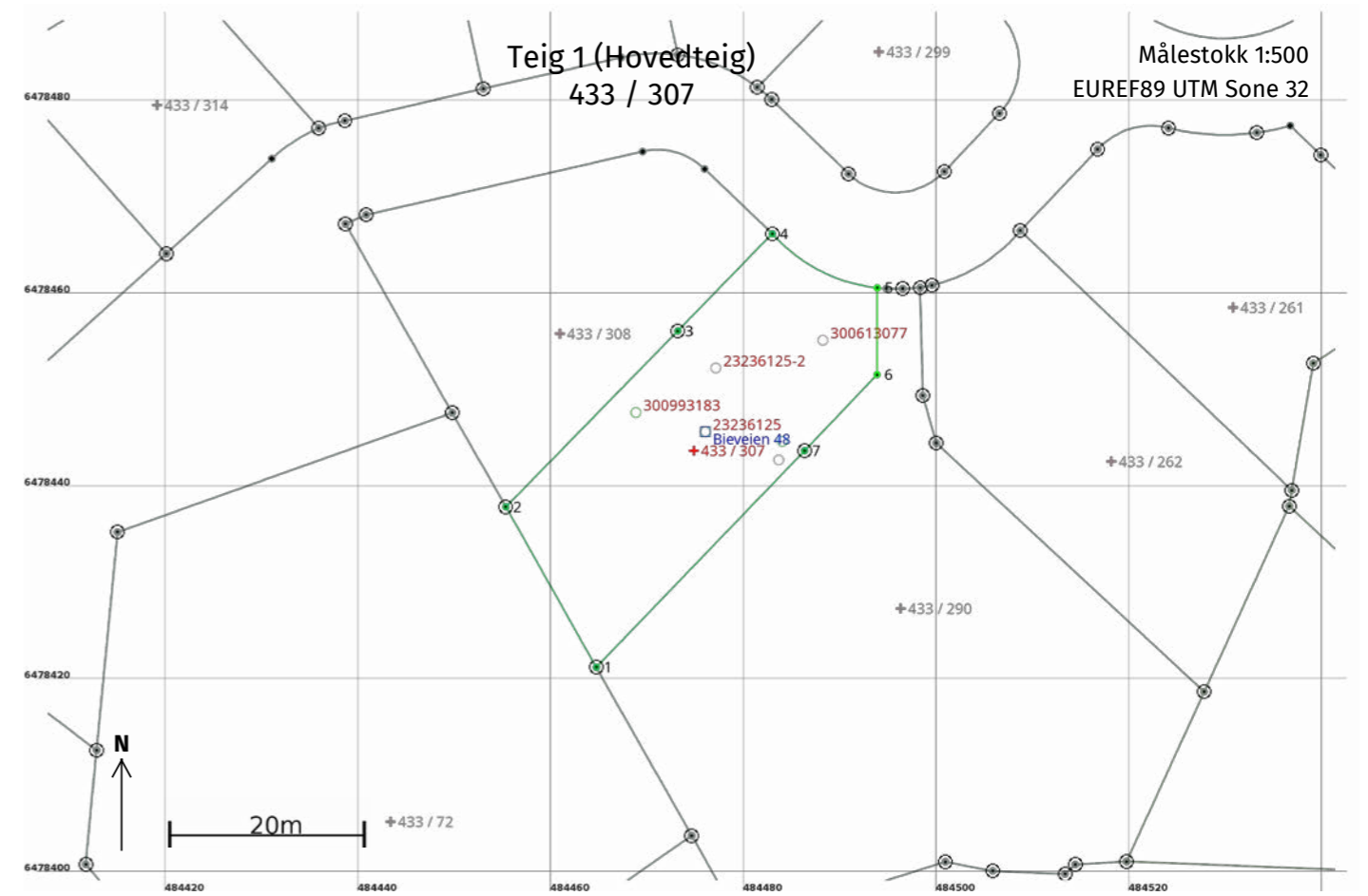
  

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	040277	HORNNES ANNE-JORUNN		BIEVEIEN 86 4825 ARENDAL
Tiltakshaver	011177	ODDEN ESPEN ANDRE ØDEGÅRD		TRØFFELVEIEN 54 4824 BJORBEKK



13.06.2024 12:53

Side 9 av 11



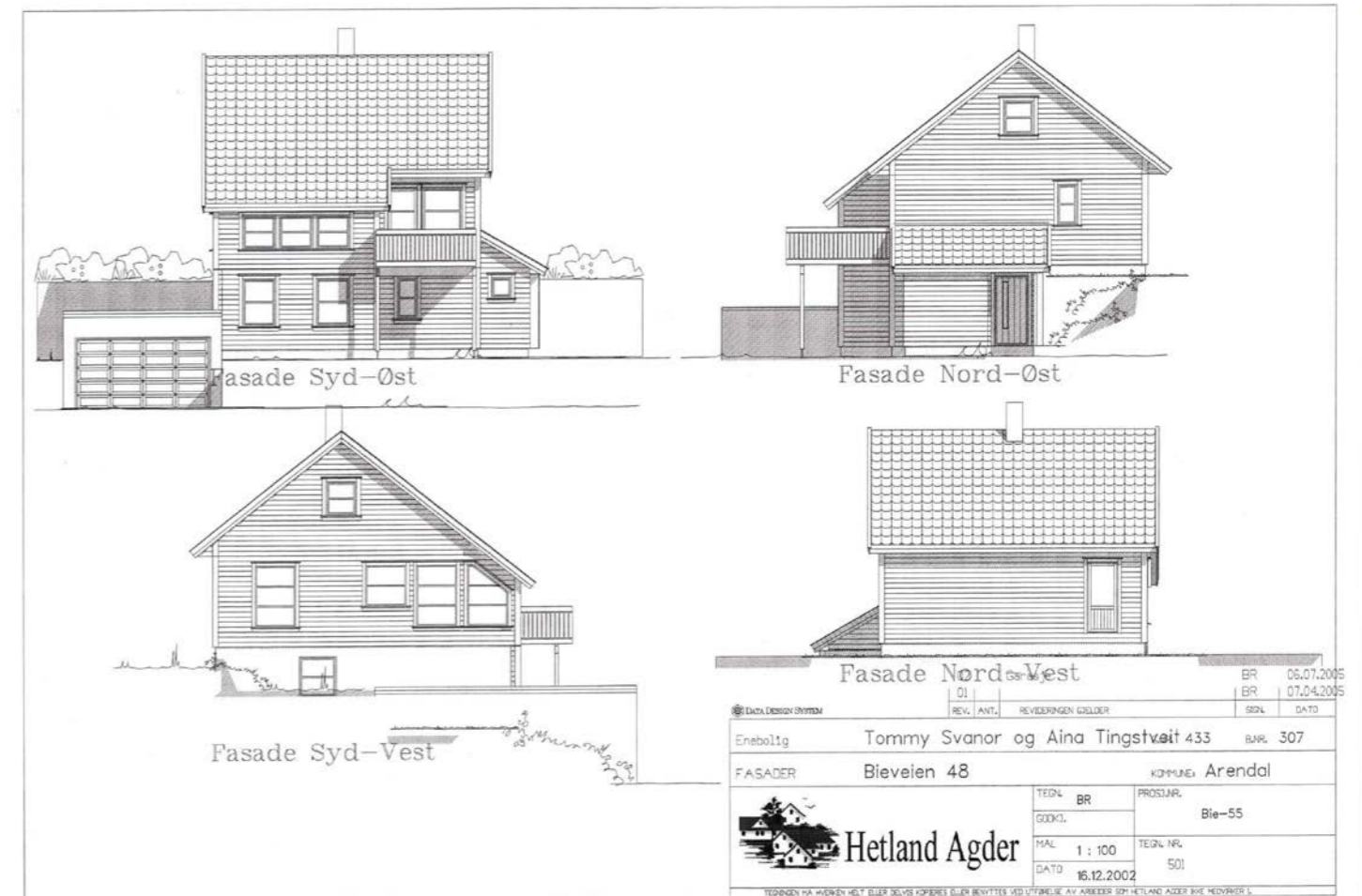
13.06.2024 12:53

Side 10 av 11

**Areal og koordinater**

Areal: 779,4 Arealmerknad:  
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6478444 Øst: 484475

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode			
1	6478421,59	484464,70	19,08	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		14	
2	6478438,21	484455,32	25,51	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		14	
3	6478456,46	484473,15	14,05	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		14	
4	6478466,54	484482,94	12,53	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		14 -16,99	
5	6478460,92	484493,82	9,00	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)		10	
6	6478451,92	484493,79	10,89	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)		10	
7	6478444,04	484486,28	31,14	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		14	





# Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

<b>Kommunenr.</b>	4203	<b>Gårdsnr.</b>	433	<b>Bruksnr.</b>	307	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Bieveien 48, 4825 ARENDAL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	6 884,64 kr
<b>Sum</b>	<b>6 884,64 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	722,78 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	240 liter	24,09 kr	1/1	0 %	5 781,00 kr	2 890,50 kr
				<b>Sum</b>	<b>7 226,58 kr</b>	<b>3 613,28 kr</b>

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Plan underetasje      Plan 1. etasje      Plan 1. loft

Snitt A-A

	BRA	B/fakt	BA	BRA-K
Undertasjen	56,89	0,5	28,40	56,80
Hovedplan	60,50	1,0	60,50	60,50
Etagelam	25,20	0,6	15,12	25,20
Utv. og undertg.	3,00	0,5	1,50	0
Sum 1 etf	145,30		105,92	140,50

03 Garasje BR 06.07.2005  
02 BR 12.04.2005  
01 BR 07.04.2005

DATA DESIGN SYSTEM  
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN. DATO

Enebolig Tommy Svanor og Aina Tingstveit 433 BRN. 307  
PLANTEGNING Bieveien 48 KOMMUNE Arendal  
Komm. Bie-55  
TEGN. BR PROSJEKT NR.  
GODK. PROSJEKT NR.  
MAL 1 : 100 TEGN. NR.  
DATO 16.12.2002 502

Hetland Agder  
TEIENGEN HA HÅNDEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTLEVERING AV ARBEIDSPÅSITTET HETLAND AGDER KVE HENVIK 1



## 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 eigeendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, 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 uterangementer 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.  
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

Adresse: Bieveien 48  
4825 ARENDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal  
Saksbehandler: Håkon Olsen

Oppdragsnummer: 1409240310

Telefon: 941 70 220  
E-post: hakon.olsen@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 19.06.2024

**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