

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

## Gina Jørgensen

**Mobil** 472 01 275

**E-post** gina.jorgensen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 250 000,-

**Omkostn.:** Kr 132 640,-

**Total ink omk.:** Kr 5 382 640,-

**Selger:** Jarle Bjørkli

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 2006

**BRA-i/BRA Total** 147/204 kvm

**Tomtstr.:** 758.1 kvm

**Soverom:** 4

**Antall rom:** 5

**Gnr./bnr.** Gnr. 429, bnr. 266

**Oppdragsnr.:** 1409260065

# Tiltalende og innholdsrik enebolig beliggende på en solrik tomt i et attraktivt boligområde!

Eiendommen ligger i et attraktivt, familievennlig og populært boligområde på Natvigheia Nedenes, midt mellom Arendal og Grimstad. Huset ligger høyt, fritt og solrikt til i en rolig sidegate uten gjennomgangstrafikk. Her er kort vei til barnehager, skole, butikker og flotte turområder!

Tomten er pent opparbeidet med sol fra tidlig morgen til sen kveld! Det er fine uteplasser på begge sider av eiendommen, og tomten er flat på begge nivåer med store plenarealer og hekk hvor man har god boltreplass til både store og små, samt plass til trampoline.

Huset er innholdsrikt, og inneholder blant annet 4 soverom (med mulighet for 5), 2 stuer, 2 bad, separat vaskerom og toalettrom. Innredet rom over dobbel garasje. God plass til parkering!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	57
Nabolagsprofil .....	63
Andre vedlegg .....	66
Budskjema .....	105

# Marens vei 5

## **Areal**

BRA - i: 147 kvm

BRA - e: 57 kvm

BRA totalt: 204 kvm

TBA: 77 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 66 kvm Gang, vaskerom, 3 soverom, WC, bad.

BRA-e: 9 kvm 2 boder

1. etasje

BRA-i: 81 kvm Gang, soverom, bad, stue, kjøkken, sommerstue.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

15 kvm Terrasse i underetasje

1. etasje

53 kvm Terrasse i hovedetasje

## **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 kvm Garasje

2. etasje

BRA-e: 15 kvm Innredet rom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 kvm Terrasse

## **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Soverom i 1. etasje er av mindre størrelse mht. areal.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

758.1 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Eiendommen har en meget barnevennlig beliggenhet samt en pent opparbeidet tomt med sol fra tidlig morgen til sen kveld! Det er fine uteplasser på begge sider av eiendommen, og tomten er flat på begge nivåer med store plenarealer og hekk hvor man har god boltreplass til både store og små, samt plass til trampoline. Det er en støpt gangvei fra garasje og parkeringsplass opp til inngangspartiet, noe som er perfekt for blant annet barnevogner.

Terrassen på fasade er vestvendt slik at man kan nyte den siste kveldssolen. Ønsker man å trekke inn for å forlenge kvelden er det direkte inngang til "utestue" som er integrert i boligen og som har inngang fra begge sider av uteområdet. Terrasseplattning også ved inngangspartiet hvor man kan nyte morgenkaffen. Flere lune og usjenerte uteplasser hvor man kan forflytte seg etter solforholdene.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i attraktivt og populært boligområde på Natvigheia Nedenes, midt mellom Arendal og Grimstad. Huset ligger høyt, fritt og solrikt til med flere usjenerte uteplasser i en rolig sidegate uten gjennomgangstrafikk. Her er kort vei til barnehager, barne- og ungdomsskole med idrettslag og bydelssenter med flere forretning og treningssenter.

Området for øvrig har flotte tur- og friområder i umiddelbar nærhet, og det er kort gangavstand til båthavn i Nidelva med badeplasser og videre forbindelse til skjærgården og områdene rundt.

Det er god bussforbindelse både mot Arendal, Grimstad, Kristiansand og Oslo. For pendlere er beliggenheten ideell med enkel tilgang til E18.

**Adkomst**

Se vedlagte kart.

**Bebyggelsen**

En innholdsrik enebolig bebygd i 2 etasjer med dobbel garasje som har innredet loft. Påbygd "utestue" med adkomst til terrasse på begge sider samt fra hovedstue.

Huset er innholdsrikt, og inneholder tilsammen 4 soverom (med mulighet for 5), 2 stuer, 2 bad, separat vaskerom og toalettrom. Her kan man variere bruken etter størrelsen på familien.

Opprinnelig var huset oppført med hybel i underetasjen, men de har foretatt litt ombygging slik at det i dag er gang, 3 soverom, bad, vaskerom og toalettrom i underetasjen. Trappeadkomst fra hovedetasjen samt egen inngang. Ett av disse soverommene var tidligere 2, så her er det mulighet til å sette opp en lettvegg slik at man får soverom nr. 5 om det skulle være behov for det.

Det er godkjente endringer fra hybel til integrering av boligen samt påbygg stue.

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

Nær skoler og barnehage.

### **Skolekrets**

Kort avstand til Nedenes barne- og ungdomsskole med et aktivt skole og fritidsmiljø.

### **Offentlig kommunikasjon**

Det er god bussforbindelse både mot Arendal, Grimstad, Kristiansand og Oslo. For pendlere er beliggenheten ideell med enkel tilgang til E18.

### **Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Se vedlagte tilstandsrapport for beskrivelse.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja, 01.03.2024

Skade meldt inn til forsikring, lekkasje fra kjøleskap

Skade på parkett, hutonittplater under gulv, takstmann undersøkte skadene, byttet deler av parkett, hutonittplater, tørket og malt opp.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Polygon

Beskrivelse av arbeidet: Oppdaget buling i vegg og stadig vond lukt i kjeller. Kontaktet forsikring, takstmann kommer å undersøker, det viser seg at 75mm røret inni veggen er glidd fra hverandre. Polygon tar jobben, noen veggplater blir byttet, samt isolasjon,

tørket i en måned til tilfredsstillende måling. Dette blir da montert og malt opp bad.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats på tørking, bytting av parkett, isolasjon og hutonitplater i samråd med takstmann.

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

Støttemur til terrasse foran inngangsparti er litt skjevhet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

### **Innhold**

1. etasje: Entre med flislagt sone ytterst, varmepumpe i trappe repot, nedfellbar luke til loft, lys og fin stue med store vindusflater og flere møbleringssoner. Åpen løsning mot hyggelig kjøkken i lys utførelse med integrerte hvitevarer som medfølger:

Oppvaskmaskin, stekeovn, microbølgeovn, induksjonstopp samt side by side skap. Fra stue er det dobbel glassdør ut til hyggelig stue som leder videre ut til både terrasse og inngangsparti. Flislagt bad med servant i innredning, badekar og toalett. Soverom med skap.

U. etasje: Gang, vaskerom med benker og innredning, toalettrom med servant, 3 soverom hvorav ett har direkte inngang til bad med dusj samt dør ut til hage (tidligere hybel). Ett av soverommene er ekstra stort, og har tidligere vært 2 soverom. Dette kan med letthet omgjøres igjen.

2 boder.

Dobbel garasje med automatisk port åpner.

Innredet stort loftsrom over garasje.

### **Standard**

En meget tidsriktig, hyggelig og innholdsrik enebolig beliggende på en attraktiv og solrik tomt! I 2020 ble det montert nytt kjøkken, lagt nye gulv i stue/kjøkken samt malt vegger og tak. Samtidig ble det skiftet innredning på begge bad. Huset fremstår tidsriktig og velholdt. Det henvises forøvrig til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Erik Sørensen AS den 16.05.26. Denne rapporten har følgende punkter med TG2:

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrenget er flatt rundt boligen, har lite fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

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

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av isoblokker.

Mur i utvendig bod side syd-øst har ved vegg øst sunket ned i grunnen.

Årsak: Svikt i grunnen/fundamenter. Konsekvens: Vegger noe ute av lodd og vater, forplanter seg videre opp i sommerstuen.

#### Kledning, TG 2

Kledning er av type liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Vassheller på vegg syd til hovedbygg, hvor tak til sommerstue møter vegg, er ikke felt inn bak kledningen.

Årsak: Utførelse. Konsekvens: Kan lekket vann inn bak i overgangen hvor tak møter vegg.

#### Yttertak

Snøfangere mangler.

Konsekvens: Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak.

#### Bad, U- etasjen

Gulvet er med beleg, liten oppkant ved dør. Terskel ved dusjen har nivå over tett dørstokk. Gulvet har litt fall mot sluk.

Konsekvens: Ved eventuelt lekkasje ned på gulv utenfor dusjen vil vann renne ut dør før det når sluk.

#### Bad, 1. etasje

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Flere fliser har liten limdekning. Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger), TG 2

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

Konsekvens: Kan pga. alder ikke lenger garantere tett membran.

#### Vaskerom, U- etasjen

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger), TG 2

Må forvente membran montert på hele gulvet. Halve levetiden er nå passert.

#### Toalett (ikke våtrom), U- etasjen

Ventilasjon, TG 2

EL. vifte montert i vegg, liten luftespalte i dør.

Konsekvens: Liten luftutskiftning.

### **Innbo og løsøre**

Side by side skap på kjøkken medfølger. Ismaskin på disse virker ikke.

### **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**

Nytt kjøkken med hvitevarer i 2020. Samtidig ble det lagt nye gulv på stuer og kjøkken samt malt vegger og tak. Skiftet innredning på begge bad..

### **Modernisert/Påkostet år**

2020

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er installert fiber.

### **Parkering**

Dobbel garasje samt stort gårdstun med plass til flere biler.

### **Solforhold**

Eiendommen har en vestvendt beliggenhet med meget gode solforhold! Uteplasser på begge sider av eiendommen gjør at man har sol fra tidlig morgen til sen kveld.

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Ved samt elektrisk.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 5 250 000

### **Omkostninger kjøper**

5 250 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

131 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

132 640 (Omkostninger totalt)

149 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

152 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 382 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 399 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 402 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

**Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale eiendomsgebyr for 2026 kr 20 896,-  
Dette inkluderer eiendomsskatt pr år kr 5 602,00  
Renovasjon Kr. 5 108,- pr. år.

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 050 231

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 200 925

**Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2024:  
Som primærbolig: kr 1 050 231  
Som sekundærbolig: kr 4 200 925

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 429, bruksnummer 266 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:

4203/429/266:

25.03.1987 - Dokumentnr: 2477 - Utbyggingsavtale

UTBYGGINGSAVTALE

RETTIGHETSHAVER: ØYESTAD KOMMUNE

Overført fra: Knr:4203 Gnr:429 Bnr:255

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Pantefrafall ikke tinglyst matrikkelenhets

Pant frafalles i alle utskilte parseller fra gnr. 429 bnr.

255

06.04.2006 - Dokumentnr: 190766 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Arendal Kommune  
Org.nr: 940 493 021  
Bestemmelse om telefonledning/telesentral  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2002 - Dokumentnr: 9460 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4203 Gnr:429 Bnr:255

07.11.2002 - Dokumentnr: 9460 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 983173 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0906 Gnr:429 Bnr:266

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 07.02.2007.

Det foreligger godkjent sammenføring ved endring fra 07.12.2017. Da ble underetasjen endret fra hybel til slik som den er i dag.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

07.02.2007.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Reguleringsplan: Natvig-Nedenes, felt A

Formål: Boligbebyggelse

Se vedlagte arealplanstatus og reguleringsbestemmelser.

#### **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.

## Kontraktsgrunnlag

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt salgsprovisjon på 1,5% av oppnådd pris. I tillegg kommer kr. 44.789,- som inkluderer tilrettelegging, oppgjørsgebyr, garantipremie, digital markedsføring, innhenting av opplysninger og fotograf.

**Ansvarlig megler**

Gina Jørgensen  
Eiendomsmegler/Partner  
gina.jorgensen@aktiv.no  
Tlf: 472 01 275

**Ansvarlig megler bistås av**

Gina Jørgensen  
Eiendomsmegler/Partner  
gina.jorgensen@aktiv.no  
Tlf: 472 01 275

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

18.05.2026















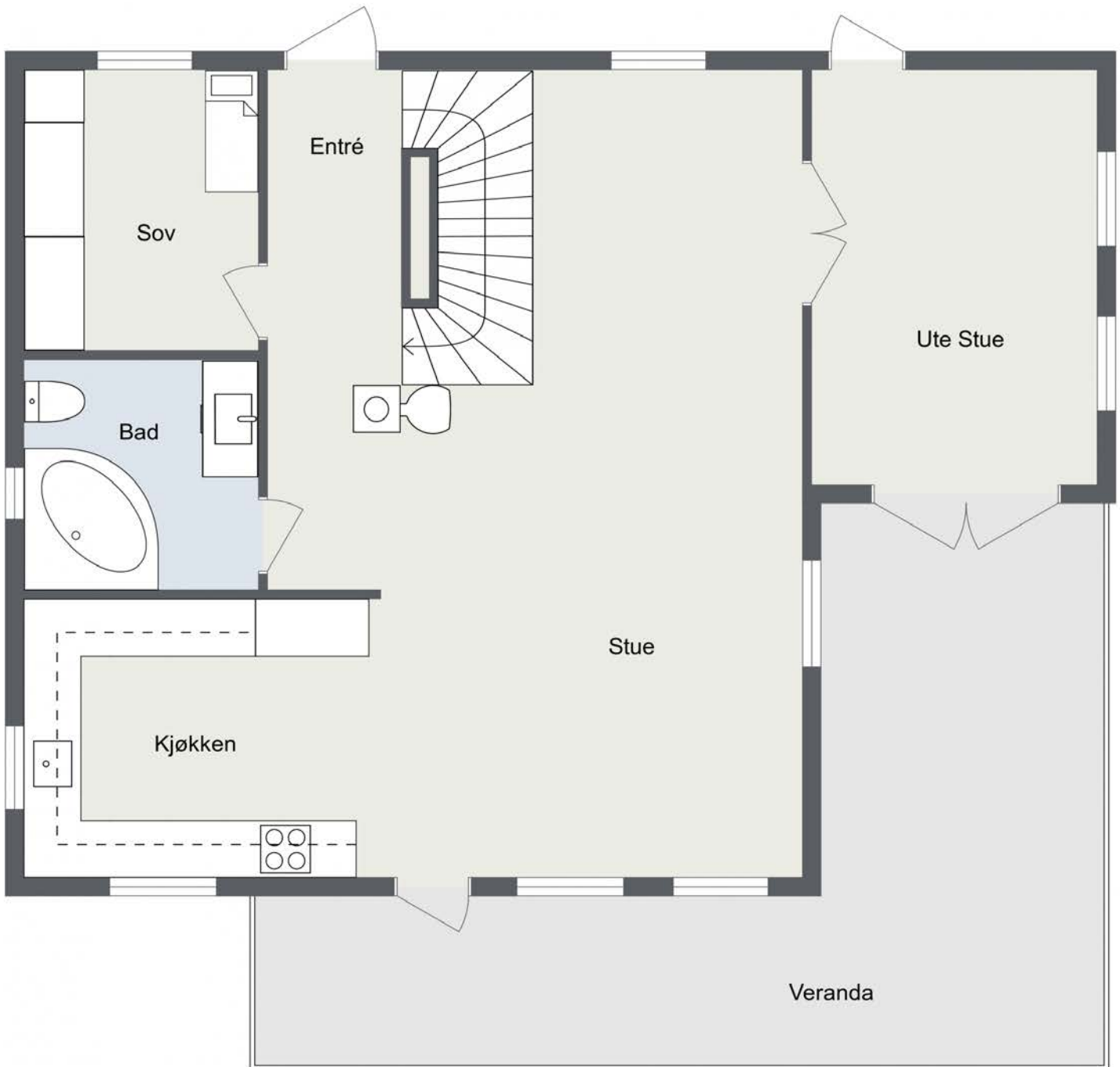




## U. etasje



# 1. etasje













# Vedlegg

# Tilstandsrapport - NS 3600:2018

## Marens vei 5

4823 Nedenes

Gnr: 429 Bnr: 266



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode:** 517356

**Opprettet:** 16.05.2026

**Utskrift:** 19.05.2026



### **Erik Sørensen AS**

**Foretaksnr.:** 979205996

**Adresse:** Lindtveit 35  
4821 Rykene

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

**Telefon:** 90635160





## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

### Egenerklæringsskjema

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

### Teknisk verdi

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

### Hulltakning

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

### Rapporten

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

### Undersøkelsesnivå

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

### Personvern

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

### Tilleggsundersøkelse

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

### Krav til utarbeidelse av rapport

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

### Referansenivå

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

### Levetidsbetraktninger

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

### Avvik

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

### Kostnadsestimat for TG3

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



## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

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

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

### Vesentlige avvik

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

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

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

### Ikke undersøkt

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

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

Marens vei 5

4823 Nedenes

Gnr.: 429 Bnr.: 266

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 16.05.2026

Utskrift: 19.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

### Bygningssakkyndig

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

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

**NITO**

### Godkjenningsmerker / logoer





## Premisser og forutsetninger

### Premisser

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

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

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

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

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

Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

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

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

Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning vest.

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

### Forutsetninger

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

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.



## Oppsummering av bygningens tilstand

### Enebolig

**TG 0**  
5 stk

#### **Bad - U- etasjen**

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

#### **Vaskerom - U- etasjen**

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

#### **Geologiske forhold**

Skredfare

Flomfare

#### **Bad - 1. etasje**

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

**TG 1**  
46 stk

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

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### **Drenering**

Drenering og fuktsikring

#### **Yttervegg**

Konstruksjon

#### **Vinduer og ytterdører**

Vinduer og ytterdører

#### **Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

#### **Yttertak**

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

#### **Renner, nedløp og beslag**

Renner og nedløp

Beslag

#### **Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)**

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

#### **Bad - U- etasjen**

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

#### **Vaskerom - U- etasjen**

Overflater - Gulv



Overflater - Vegger  
Overflater - Himling  
Avløp og vannrør  
Ventilasjon  
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**Toalett (ikke våtrom) - U- etasjen**

Overflater - Gulv  
Overflater - Vegger  
Overflater - Himling  
Sanitærutstyr og innredning

**Kjøkken - 1. etasje**

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

**Innvendige trapper**

Innvendige trapper

**Ildsteder og skorsteiner**

Ildsteder  
Skorsteiner inne i huset

**Loft (innredet og uinnredet)**

Konstruksjonsoppbygging

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Vannrør (stoppekran)  
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)  
Varmtvannsbereder  
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)  
Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

**Bad - 1. etasje**

Overflater - Vegger  
Overflater - Himling  
Avløp og vannrør  
Ventilasjon  
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2  
9 stk

**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold

**Grunnmur og fundamenter**

Grunnmur



**Yttervegg**

Kledning

**Yttertak**

Utstyr på tak

**Bad - U- etasjen**

Overflater - Gulv

**Vaskerom - U- etasjen**

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

**Toalett (ikke våtrom) - U- etasjen**

Ventilasjon

**Bad - 1. etasje**

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

**TG 3**  
0 stk

**TG IU**  
1 stk

**Terrasser og plattinger på terreng**

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

Enebolig med tilhørende garasje beliggende på en solrik og sentral tomt.

Utvendig har boligen vanlig elde mht. alder. Her er det mur i utvendig bod side syd-øst som bør utbedres, sammen med vassheller hvor taket til sommerstue møter vegg.

Innvendig må en være obs på kommentarer til våtrommene.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Marens vei 5

4823 Nedenes

Gnr.: 429 Bnr.: 266

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 16.05.2026

Utskrift: 19.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

**Rekvirent:** Jarle Bjørkli **Rekvirert dato:** 06.05.2026

### Besiktigelse

**Til stede:** Jarle Bjørkli  
Takstingeniør Erik Sørensen **Besiktigelsesdato:** 15.05.2026

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

**Adresse:** Marens vei 5, 4823 Nedenes

**Kommunnr:** 4203

**Kommune:** Arendal

**Gnr** **Bnr**  
429 266

### Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):** Jarle Bjørkli

## 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.	15.05.2026	

## Tomteopplysninger

### Tomten

**Type tomt:** Eiet

### Tomtebeskrivelse

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

## Marens vei 5

4823 Nedenes

Gnr.: 429 Bnr.: 266

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 16.05.2026

Utskrift: 19.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

#### Byggeår

2006



## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Enebolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
U- etasjen	66	9	15
1. etasje	81		53
<b>Sum:</b>	<b>147</b>	<b>9</b>	<b>68</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>156</b>		

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	<b>BRA-i:</b> Gang, vaskerom, 3 soverom, WC, bad. <b>BRA-e:</b> 2 boder. <b>TBA:</b> Terrasser.
1. etasje	<b>BRA-i:</b> Gang, soverom, bad, stue, kjøkken, sommerstue. <b>TBA:</b> Terrasse.

### Garasje

#### Arealskjema

Etasje	BRA-e	TBA
1. etasje	33	
2. etasje	15	9
<b>Sum:</b>	<b>48</b>	<b>9</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>48</b>	

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	<b>BRA-e:</b> Garasje.
2. etasje	<b>BRA-e:</b> Stue, bod. <b>TBA:</b> Terrasse.

### Kommentar til arealopplysninger

Soverom i 1. etasje er av mindre størrelse mht. areal.



## Bygningsbeskrivelse

### Enebolig

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Terrengforhold

Terreng er flatt rundt boligen, har lite fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Terrengforhold.

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

TG 1

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

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

#### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

##### Grunnmur

Grunnmur består av isoblokker på hovedbygningen.

Mur i utvendig bod side syd-øst som kun går i mot mur til hovedbygningen har ved vegg øst sunket ned i grunnen.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Svikt i grunnen/fundamenter.

Konsekvens:  
Vegger noe ute av lodd og vater, forplanter seg videre opp i sommerstuen.



## Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger. 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 2

#### Kledning

Kledning er av type liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Vassheller på vegg syd til hovedbygg, hvor tak til sommerstue møter vegg, er ikke felt inn bak kledningen.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Kan lekke vann inn bak i overgangen hvor tak møter vegg.

## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.

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



### Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

#### Vurdering / Avvik

TG IU

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

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasser.

Dekke på terrasse syd-vest er i fra 2025. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.

### Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Isolasjon lagt ut. 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 og har vanlig elde mht. alder.

TG 2

#### Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

Snøfangere mangler.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende snøfanger.

Konsekvens:

Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak.

TG 1

#### Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.



## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Renner og nedløp

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

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 samtlige rom.

#### Overflater - Vegger

Vegger i mur, påforet i samtlige rom.

#### Overflater - Himling

Himling er med plater og panel.

TG 1

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

Hulltaking er utelatt pga. isoblokker, kun overflate målinger er utført, ingen fukt målt pr. i dag.

## Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Bad i fra byggeår. Vegg øst renoverert i 2025.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, liten oppkant ved dør. Terskel ved dusjen har nivå over tett dørstokk. Gulvet har litt fall mot sluk.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Utførelse.

#### Konsekvens:

Ved eventuelt lekkasje ned på gulv utenfor dusjen vil vann renne ut dør før det når sluk.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malt gips.



TG 1

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

Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

TG 1

**Avløp og vannrør**

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

TG 1

**Ventilasjon**

EL. vifte montert i yttervegg.

TG 1

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

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

TG 0

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

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

Hulltaking er bort valgt pga. innredning bak rør til dusjen og i tillegg er veggen dobbel lydvegg.

**Bad 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Bad i fra byggeår.

**Vurdering / Avvik**

TG 2

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Flere fliser har liten limdekning. Gulvet er tilnærmet flatt.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:  
Utførelse.

Konsekvens:  
Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1

**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser.

TG 1

**Overflater - Himling**

Himling er med malt panel.

TG 2

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

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

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:  
Alder.

Konsekvens:  
Kan pga. alder ikke lenger garantere tett membran.



TG 1

### Avløp og vannrør

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

TG 1

### Ventilasjon

EL. vifte i yttervegg.

TG 1

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. innredning bak rør til kar.

## Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Vaskerom i fra byggeår, renovert i vegg vest i 2025.

### Vurdering / Avvik

TG 1

### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Har litt fall mot sluk.

TG 1

### Overflater - Vegger

Veggene er med malte plater.

TG 1

### Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 2

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

Må forvente membran montert på hele gulvet. Halve levetiden er nå passert.

### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Alder.

Konsekvens:  
Kan pga. alder ikke lenger garantere tett membran.

TG 1

### Avløp og vannrør

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

TG 1

### Ventilasjon

EL. vifte i yttervegg.

TG 1

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

## Marens vei 5

4823 Nedenes

Gnr.: 429 Bnr.: 266

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 16.05.2026

Utskrift: 19.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 0

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utelatt pga. rør til kum står på yttervegg.

## Toalett (ikke våtrom) U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 3

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med malte plater.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 2

#### Ventilasjon

EL. vifte montert i vegg, liten luftespalte i dør.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Liten luftutskiftning.

TG 1

#### Sanitærutstyr og innredning

Vanlig standard på innredning.

## Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 1

#### Avløp og vannrør

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

## Marens vei 5

4823 Nedenes

Gnr.: 429 Bnr.: 266

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 16.05.2026

Utskrift: 19.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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 speilfronter i fra 2020.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Vurdering / Avvik

TG 1

### Innvendige trapper

Trapp er av type sving.

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Vurdering / Avvik

TG 1

### Ildsteder

Peis i stue 1. etasje.

TG 1

### Skorsteiner inne i huset

Pipe er i element. Liten avstand i fra feieluke/sotluke til brannbart materiale i U-etasje. Krever sotlukestein montert.

## Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

### Vurdering / Avvik

TG 1

### Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft som har lufting i fra gesimser og ventiler i gavler.

Litt mugg på enkelte undertaksplater, er vanlig på denne type plater.

## Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

### Vurdering / Avvik

### Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

### Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

## Marens vei 5

4823 Nedenes

Gnr.: 429 Bnr.: 266

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 16.05.2026

Utskrift: 19.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Takhøyde

Takhøyde er ivarettatt i oppholdsrom.

## Radon

NS 3600 - Pkt. 14

### Vurdering / Avvik

#### Radon

Bygget er ikke oppført med radonsperrer basert på byggeår og vanlig utførelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.

#### Årsak:

Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

#### Konsekvens:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.

Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.

## Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

### Vurdering / Avvik

TG 0

#### Skredfare

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

TG 0

#### 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 vaskerommet.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

#### Varmtvannsbereder

VVS bereder à 200 liter montert i vaskerommet.

TG 1

#### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i toppen av vinduer.



TG 1

**Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)**  
Varmepumpe i fra 2023.

### Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

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

**Grunnmur:**

Mur virker ok. Gulvet er i betong, belagt med fliser.

**Drenering:**

Fuksikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur. Fukter litt inn på gulvet og i bunnen av murvegg side øst.

**Yttervegger:**

Yttervegger er i tre med liggende kledning, har vanlig elde mht. alder.

**Takkonstruksjon:**

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

**Taktekking:**

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av plater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder. Dreneringen må holdes under oppsikt.

### Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

#### Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1. etasje på vegg nord.  
Hovedsikring 40 ampere, 11 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

#### Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2006	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		

## Marens vei 5

4823 Nedenes

Gnr.: 429 Bnr.: 266

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 16.05.2026

Utskrift: 19.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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)?	2025	Div. gulv og bereder.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei 2025	Ingen dokumentasjon fremlagt.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branttilløp 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	VVS bereder er med stikkontakt.
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	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

### Vurdering / Avvik

#### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

### Bilder



Sikringsskap.



**Branntekniske forhold**

NS 3600 - Tillegg C

**Sjekkliste for det branntekniske anlegget**

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

## Signatur

**Signatur**

Rykene - 19.05.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Jarle Bjørkli

---

## Boligen

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

Marens Vei 5

4823 Nedenes

4203-429/266/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Ca 01.03.2024

Skade meldt inn til forsikring, lekkasje fra kjøleskap

Skade på parkett, hutonitplater under gulv, takstmann undersøkte skadene, byttet deler av parkett, hutonitplater, tørket og malt opp.

15.09.2025

Oppdaget buling i vegg og stadig vond lukt i kjeller.

Kontaktet forsikring, takstmann kommer å undersøker, det viser seg at 75mm røret inni vegg er glidd fra hverandre.

Polygon tar jobben, noen veggplater blir byttet, samt isolasjon, tørket i en mnd til tilfredsstillende måling.

Dette blir da montert og malt opp bad

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Polygon

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppdaget buling i vegg og stadig vond lukt i kjeller. Kontaktet forsikring, takstmann kommer å undersøker, det viser seg at 75mm røret inni vegg er glidd fra hverandre. Polygon tar jobben, noen veggplater blir byttet, samt isolasjon, tørket i en mnd til tilfredsstillende måling. Dette blir da montert og malt opp bad

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Egeninnsats på tørking, bytting av parkett, isolasjon og hutonitplater i samråd med takstmann

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Støttemur til terrasse foran inngangsparti er litt skjevhet

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Marens vei 5 - Nabolaget Natvig - vurdert av 45 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Skarpnes	7 min	🚶
Linje 100, 100E, N100, 101, N101	0.6 km	
Bråstad stasjon	10 min	🚗
Linje R50	7 km	
Kristiansand Kjevik	44 min	🚗

## Skoler

Nedenes skole (1-10 kl.)	18 min	🚶
487 elever, 30 klasser	1.6 km	
Asdal skole (1-10 kl.)	5 min	🚗
464 elever, 23 klasser	2.5 km	
Arendal videregående skole	14 min	🚗
880 elever, 30 klasser	6.7 km	
Sam Eydes videregående skole	14 min	🚗
951 elever	10.2 km	

«Flott sted, fine folk :)»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

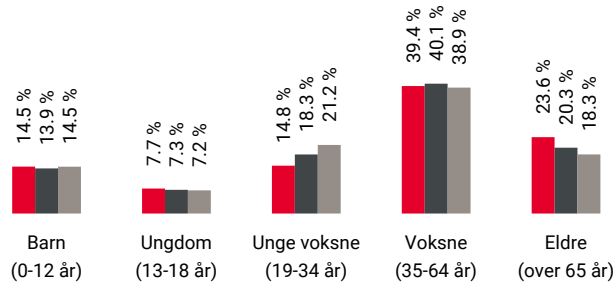
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Natvig	1 372	674
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Natvigheia barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
55 barn	0.4 km	
Vippa Fus barnehage (0-5 år)	10 min	🚶
84 barn	0.9 km	
Nedenesåsen barnehage (0-5 år)	4 min	🚗
19 barn	2.2 km	

## Dagligvare

Rema 1000 Nedenes	18 min	🚶
PostNord	1.6 km	
Kiwi Nedenes	19 min	🚶

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



### Støynivået

Lite støynivå 90/100



### Gateparkering

Lett 89/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

## Sport

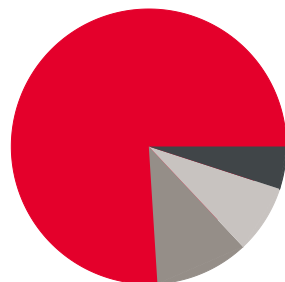
Natvig/Havodden løkke og skileikom... 2 min   
Ballspill 0.2 km

Natvigheia aktivitetsområde - ballbi... 3 min   
Ballspill 0.3 km

SKY Fitness Fevik 10 min

Family Sports Club Arendal 11 min

## Boligmasse



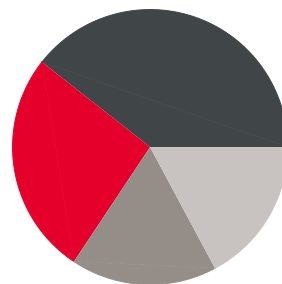
- 76% enebolig
- 5% rekkehus
- 11% blokk
- 8% annet

## Varer/Tjenester

Maxis Senter 10 min

Apotek 1 Nedenes 19 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

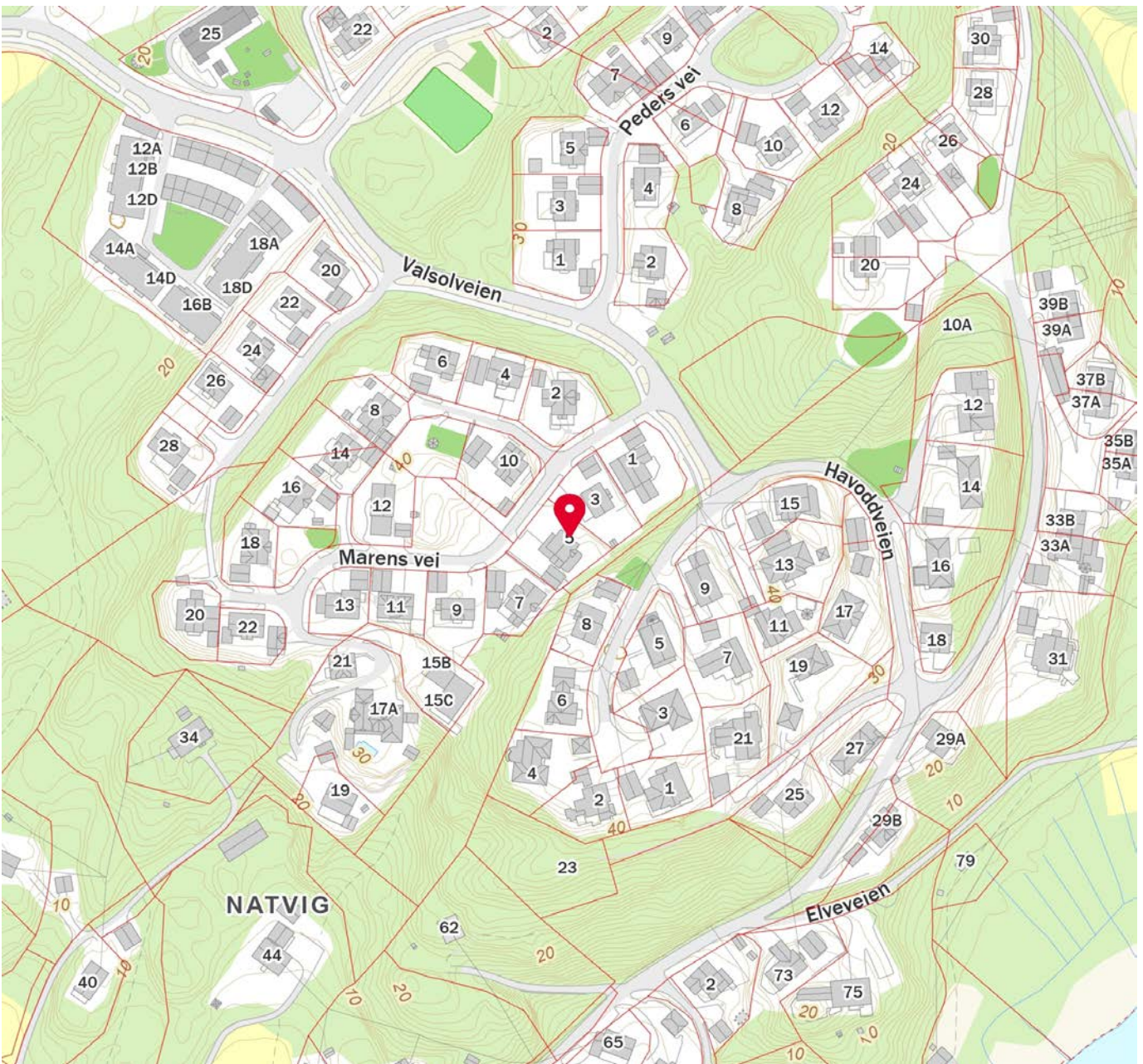


0% 44%

- Natvig
- Arendal
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





# Agder Renovasjon IKS

**Adresse:** Dalenveien 347, 4849 Arendal

**Telefon:** 37 05 88 00

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

<b>Kommunenr.</b>	4203	<b>Gårdsnr.</b>	429	<b>Bruksnr.</b>	266	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Marens vei 5, 4823 NEDENES								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	4 817,84 kr
<b>Sum</b>	<b>4 817,84 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	766,15 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	25.54	1/1	0 %	3 575,25 kr	1 787,63 kr
					<b>Sum</b>	<b>5 107,56 kr</b>	<b>2 553,78 kr</b>

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

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

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

#### FORBEHOLD VED 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.



**ARENDALE KOMMUNE**  
**AREALPLANSTATUS**

Gnr.:	429	Bnr.:	266	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Marens vei 5, 4823 Nedenes					Dato:	06.05.2026 lgu

**Kommuneplan:**

**Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033**

**Formål:**

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

*Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

**Reguleringsplan:**

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1707r3b1e2	Natvig-Nedenes, felt A <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	31.10.2002

**Formål:**

Boligbebyggelse

*Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

**Planer under arbeid:**

NEI  JA

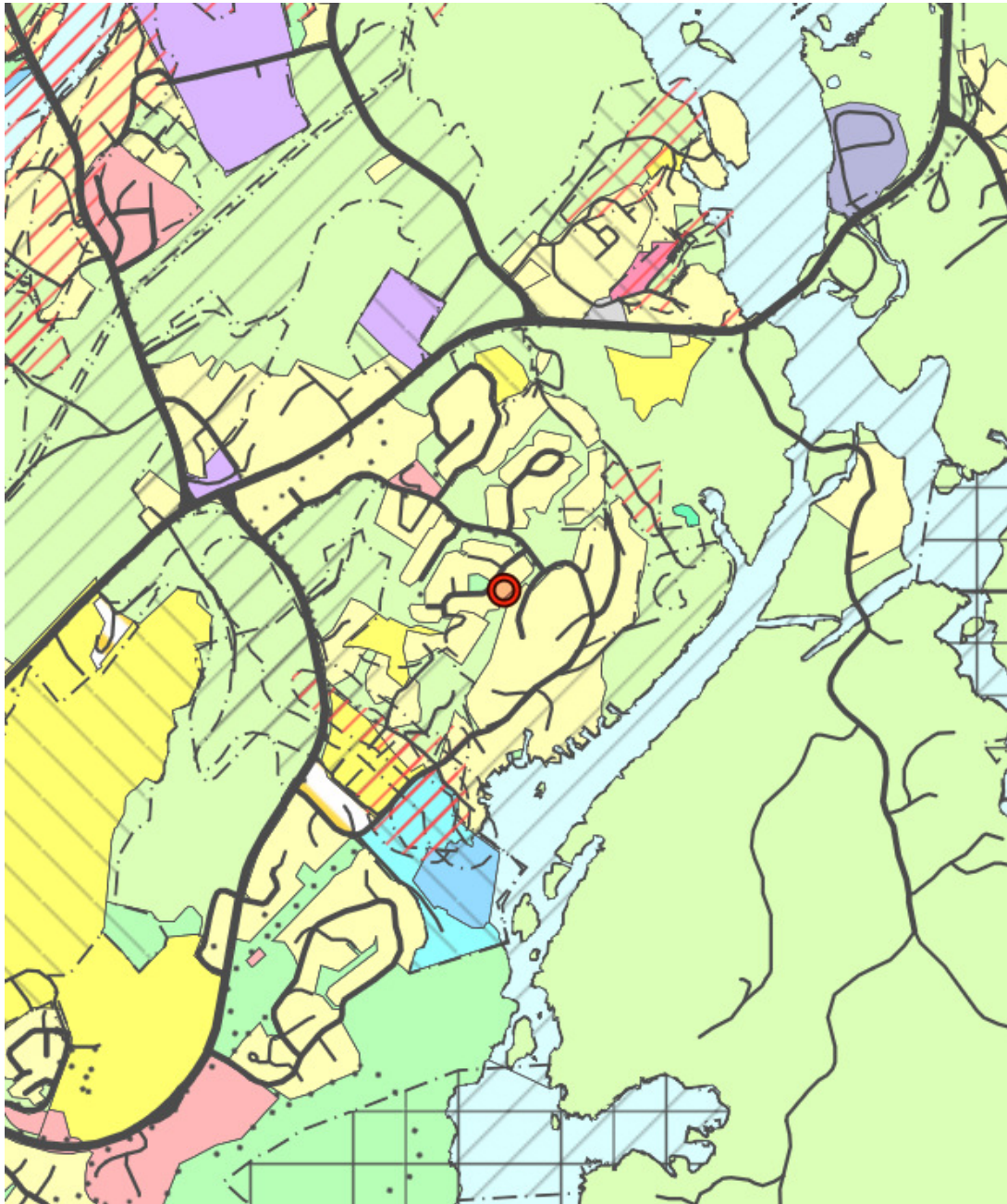
**Merknader:**

*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)



**ARENDAK KOMMUNE**  
**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR**  
**DETALJPLAN**  
**FOR**  
**NATVIG/NEDENES FELT A**

Vedtatt i Arendal driftsstyre: møtedato 31.10.02, sak 0367/02.  
Bestemmelsene er datert: 26.03.01.

Tilhørende plankarts utarbeidingsdato: 26.3.01  
Plankartet er sist revidert: 18.10.01

**1. GENERELT**

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med plangrense på kartet. Bestemmelsene gjelder i tillegg til eller i stedet for bestemmelser i tilknytning til flatereguleringsplan for "Natvig/Nedenes felt A".

1.2 I planen er det avsatt arealer til følgende formål:

Byggeområder - § 25 nr. 1:	boliger m/tilhørende anlegg allmennyttige formål (barnehage/ forsamlingslokale)
Landbruksområder - § 25 nr. 2:	jordbruk/skogbruk
Offentlige trafikkområder - § 25 nr. 3:	kjøreveg gang-/sykkelveg fortau annen veggrunn
Friområder - § 25 nr. 4:	naturområder lekeplasser/ballslette/sport stier
Fareområder - § 25 nr. 5	høyspenningsanlegg
Spesialområder - § 25 nr. 6:	frisiktsoner privat veg
Fellesområder - § 25 nr. 7:	felles adkomst sandlekeplasser

## **2.0 FELLESBESTEMMELSER**

- 2.1 Sammen med søknad om tiltak skal det fremlegges en situasjonsplan i målestokk 1:500 for den enkelte tomt som foruten hus- og garasjeplassering, viser avkjørsel, parkering, forstøtningsmurer m.v. Avstand fra tomtegrenser til garasje og bolighus og kotehøyde på hhv gulv og topp grunnmur skal oppgis.
- 2.2 Tomter som utsettes for trafikkstøy må avskjermes slik at maksimumstøy ved uteplass tilfredsstiller Miljøverndepartementets retningslinjer. Det må med bygningsmessig tiltak sikres at innvendig støy ikke overskrider gjeldende grenseverdier.
- 2.3 Forslag til plassering av postkassestativer og felles avfallsorteringsskap er vist på plankartet. Eksakt plassering og utførelse av eventuelle bygningsmessige konstruksjoner skal gjøres i samarbeid med postverket og renovasjonsselskapet.

## **3.0 BYGGEOMRÅDER**

### *Generelt*

- 3.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser og med den møneretning og de høyder som er påført på kartet. Høydene som står på kartet angir topp grunnmur (hovedetasjeplan) i boligen og ferdig gulv i garasje.
- 3.2 Bygninger i skrått terreng - definert 1+U på kartet – må oppføres med en etasje under hovedetasjeplan, med minst en hel fasade mot det fri. Boliger på flatt eller tilnærmet flatt terreng – definert 1+K – oppføres med eller uten kjeller.
- 3.2 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 35 grader. Mønehøyden skal ikke overstige 8,8 meter for bolighus med underetasje og 7,5 meter for bolighus med eller uten kjeller. Mønehøyden, regnet fra gjennomsnittlig ferdig terreng rundt boligen, skal oppgis på situasjonsplanen.
- 3.3 Garasjer skal ha samme takvinkel som bolighuset og tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Mønehøyden målt fra ferdig gulv, skal ikke overstige 4,7 meter.
- 3.4 Forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein eller ha overflate mot det fri i naturstein.

### *Konsentrert bebyggelse KS1 – KS2*

- 3.5 Områdene KS1 og KS2 kan utbygges med kjedet bebyggelse/rekkebebyggelse i inntil 2 etasjer. Det må ved planleggingen av området settes av tilstrekkelig plass til lek, utendørs opphold, gjesteparkering m.v. utnyttelsesgraden skal ikke overstige 45 % BYA.
- 3.6 Ved søknad om tiltak skal det vedlegges en detaljert situasjonsplan som viser utnyttelsen av delfeltet med bl.a. hovedatkomst, fellesarealer og friområder. Boliger og garasjer i samme rekke/gruppe må oppføres under ett.

3.7 Hver boenhet skal i tillegg til eventuell garasje, disponere minst 1 biloppstillingsplass enten på egen tomt eller på fellesanlegg. I tillegg skal det avsettes minst 0,25 plasser pr. boenhet for besøkende.

3.8 Bebyggelsen innenfor hvert delfelt skal ha en enhetlig form. Bygninger som henger sammen skal ha like farger på vegger, dører, vinduer og tak.

#### *Eneboligbebyggelse FS1 – FS7.*

3.11 Innenfor områdene FS1 – FS5 kan det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg.

3.12 På hver tomt skal det opparbeides minst 2 biloppstillingsplasser i tillegg til eventuell garasje. Boliger med hybelleilighet skal ha minst 1 ekstra biloppstillingsplass.

3.13 På situasjonsplanen som følger søknad om tiltak skal i tillegg til biloppstillingsplassene vise plassering av dobbeltgarasje med brutto mål 6 x 6 meter – selv om ikke garasjen skal oppføres samtidig med bolighuset.

3.14 Garasjene som plasseres vinkelrett eller skrått på offentlig vei, må plasseres minst 5,0 meter fra tomtegrense mot vei. Avstanden skal være minst 1,5 meter når garasjen plasseres parallelt med veien. Avstand til grense mot annet areal skal være minst 1,0 meter.

3.15 Innenfor områdene FS6 og FS8 – FS10 er det ikke tillatt å fradele nye tomter eller oppføre ny boligbebyggelse.

3.16 Område FS7 kan bebygges med 2 eneboliger i tillegg til eksisterende bolig. Det er en forutsetning at plan- og bygningslovens funksjonskrav og materielle bestemmelser følges. Ved søknad om fradelingstillatelse eller rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal det fremlegges en situasjonsplan som viser disponering av hele område FS7.

## **4.0 TRAFIKKOMRÅDER**

4.1 Vegenes kurvatur og bredde fremgår av planen. Planen viser vegenes høyde, senterlinje, skulderkant og sideareal.

4.2 Vegfylling skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 og skal jordkles. Fyllingen kan legges inn på tilstøtende areal selv om dette ikke er vist som vegformål på plankartet. Endelig grense mot veg trekkes 1,0 meter fra fyllingsfot/skjæringstopp ferdig opparbeidet terreng.

4.3 Dersom fyllingshøyden er mer enn 3 meter fra ferdig opparbeidet terreng, skal veikanten sikres med rekkverk. Alternativt kan skråningen anlegges med slakkere stigning, jfr. vegvesenets normaler 017 og 018.

4.4 Veg 9 kan nyttes som kjøreatkomst til boligeiendommene langs vegene. Vegene 9 og 10 stenges for gjennomkjøring med bilsperre som vist på plankartet.

4.5 Avkjørsler fra offentlig vei skal utformes i samsvar med kommunalteknisk standard. Avkjørsler kan ikke ha større stigning inn til garasje/biloppstillingsplass enn 1:8. De

første 2 meter fra veikant skal falle 5 cm. Fri sikt i hver retning skal være minst 4 x 25 meter, målt fra senter av avkjørselen

## **5.0 FRIOMRÅDER**

- 5.1 I området kan det anlegges stier/løyper, akebakker, lekeplasser m.v. Bygninger som har tilknytning til slik bruk tillates innenfor området.
- 5.2 Lekeplassene skal opparbeides og utstyres i samsvar med egen detaljplan godkjent av Arendal kommune.

## **6.0 SPESIALOMRÅDER**

- 6.1 Frisiktsoner skal opparbeides samtidig med tilhørende atkomstveier. Området må planeres i nivå med eller lavere enn tilstøtende vegnivå. Det er ikke tillatt å beplante områdene eller nytte områdene slik at fri sikt over 0,5 meter hindres. Begrensningene som dette medfører for utnyttelsen av tomtene, skal tinglyses som heftelse i skjøtene/festekontraktene.

## **7.0 FELLESOMRÅDER**

- 7.1 Sandlekeklassene er felles for boligtomtene innenfor det delfelt der de ligger.
- 7.2 Sandlekeklassene skal opparbeides og utstyres i samsvar med godkjent detaljplan.
- 7.3 Private fellesveger skal ha asfaltdekke og lys. Vegene skal ikke ha større stigning enn 1:8.

## **8.0 REKKEFØLGEKRAV**

- 8.1 Lekeplasser LEK 1 og LEK 2 skal være opparbeidet når den første boligen innenfor feltet blir tatt i bruk.
- 8.2 Sandlekeklassene (SL) skal være opparbeidet når første boligenhet i det tilhørende delfelt tas i bruk.
- 8.3 Private fellesveger skal være opparbeidet med asfaltdekke og lys når det første av de boligene vegen skal betjene tas i bruk.
- 8.4 Gang-/sykkelveg langs veg 1 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med kjørevegen.
- 8.4 Veg 10 og veg 9 mellom kryss med veg 10 og riksvegen, skal være opparbeidet og godkjent når første boligenhet i feltene FS1 og KS2 tas i bruk.
- 8.5 Veg 2 skal anlegges og ferdigstilles samtidig med veg 1.
- 8.5 Veg 9 skal være ferdig opparbeidet og godkjent når første boligenhet i delfelt FS5 tas i bruk.

- 8.6 Innenfor delfeltene KS1 og KS2 skal fellesanleggene være opparbeidet når første boligenhet i delfeltet tas i bruk.
- 8.7 Innenfor delfeltene FS1-FS5 og FS7 skal biloppstillingsplassene være opparbeidet når boligen tas i bruk. Innenfor delfeltene KS1 og KS2 skal garasje til den enkelt boligenhet være oppført og godkjent når boligen tas i bruk.
- 8.8 Når det gis tillatelse til fradeling av nye tomter eller til oppføring av nye boliger innenfor område FS7, skal ny atkomst fra veg 5 være anlagt og godkjent.

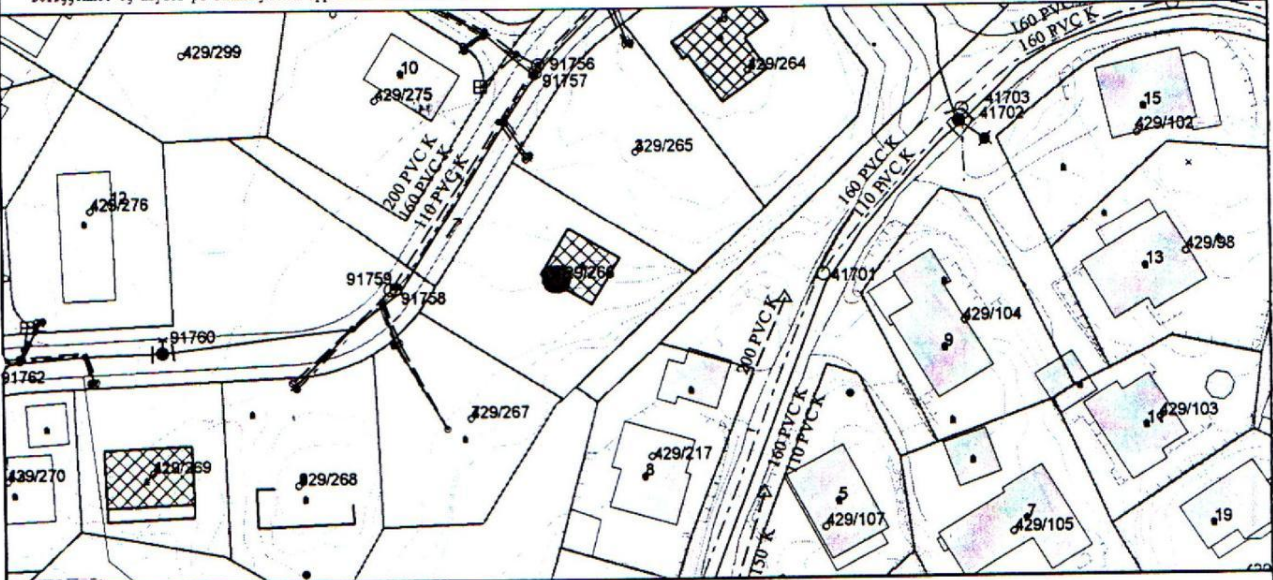
Arendal, 26.03.01

Geir Skjæveland  
leder av Resultatenhet for plan, oppmåling, byggesak og landbruk

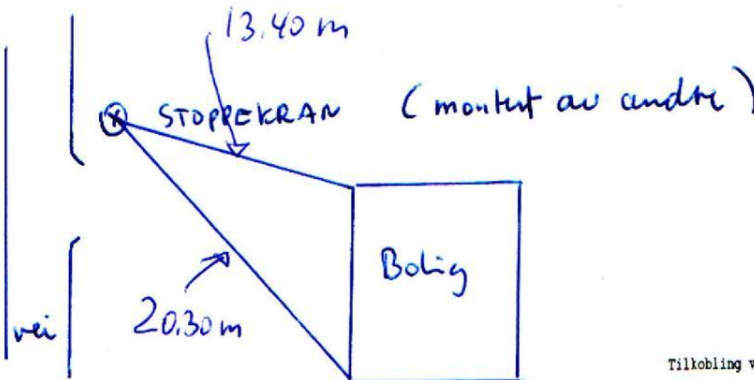
FERDIGMELDING AV TILTAK  
Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder: Gnr: 429 Bnr: 266 Fester: Seksjonsnr:  
 Navn:  
 Gate: MARENS VEI 5 Område: NEDENES

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Innmålingstegning, utvendig bakkekran, tilkoblingssted (pkt på off. ledn.), kummer m.v. skal tegnes inn og målsettes nøyaktig. Rørdimensjoner skal påføres også for fellesledninger og offentlige ledninger.



Tilkobling vann: 20.10.06  
 Tilkobling avløp: 20.10.06  
 Tilkoblingsdato: 20.10.06  
 Tomming/utkoblingsdato:  
 Tommefirma:  
 Levert digitale innmålingsdata:

Ansvarlig foretak: 6/11-06 S/S P. ARNE OLAV LUND A/S  
 Dato: Underskrift: *[Signature]*

Utfylles av infrastruktur:

Dato: ----- Underskrift: -----  
 Dato: ----- Underskrift: -----  
 Dato: ----- Underskrift: -----

# Ferdigmelding

## Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr 429	Bnr 266	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Marensvei (46) 5			Postnr 4823	Poststed Nedenes	

## Det anmodes om

- MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)  
 FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)  
 ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

## Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

 Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

 Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

### Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

## Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	Ikke relevant
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input checked="" type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen

## Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	-	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

## Underskrift

### Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

 Foretak / Tiltakshaver  
 Arendalshus

Dato | Underskrift

17.10.06



Gjentas med blokkbokstaver

Kenneth Kristiansen

# Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune  
ARENDAL KOMMUNE  
Serviceboks 650  
4809 ARENDAL

• Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse

• Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

## Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
		429	266			
	Adresse Marensvei 46 5 TOMT 46			Postnr 4823	Poststed Nedenes	

## Foretak

Foretak ARENDALSHUS Kenneth Kristiansen	Organisasjonsnr 970140379
Adresse Moldveien 3	Postnr 4848
	Poststed ARENDAL
Telefon 37 03 65 63	Telefaks
	Kontaktperson Kenneth Kristiansen
	Mobiltelefon 90978226

## Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

Utførelse Såle og tømmerarbeider elementpipe

## Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato 13.3.2006	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
---	----------------------	---	---------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger  
Sjekklister / prosjektdokumenter beregninger takstoler i ks perm (Fagtorget)

## Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

## Ansvarlig kontrollerende for utførelse

Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

## Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato 17.10.2006	Foretakets underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver Kenneth Kristiansen
--------------------	---	---

Vedlegg nr.

Kommunens saksnr.

G-

# Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hver ansvarlig kontrollerende foretak.

Til Kommune  
Arendal

- Kontrollerklæring FOR PROSJEKTERING sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsetningstillatelse
- Kontrollerklæring for UTFØRELSE sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

## Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr	Bnr.	Festenr.	Seksjon	Bygningsnr	Bolignr
	429	266				
	Adresse				Postnr.	Poststed.
	Marensvei (46) 5				4824	Nedenes

Foretak					Organisasjonsnr.	
Foretak					865 380 542	
Rørlegger Halvorsen AS						
Adresse				Postnr.	Poststed.	
Myreneveien 21				4847	Arendal	
Telefon	Telefaks	Kontaktperson		Mobiltelefon		
3700 9888	3700 9889	Jørn Gotaas		932 69 880		

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

Bunnledninger samt innvendig sanitæranlegg

## Bekreftelse

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett av dato 25.03.2006 og kontrollplan for viktige og kr. områder av dato 25.03.2006

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger  
EGNE SJEKKLISTER

## Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsetningstillatelse (omfatter også ett- trinns søknadsbehandling)

## Ansvarlig kontrollerende for utførelse


Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest.

## Erklæring og underskrift

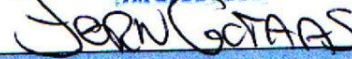
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre raksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjeldende tillatelse nr.
15.01.2007		1017 ARENDAL
		Tlf. 3700 9888

**Rørlegger Halvorsen AS**

1017 ARENDAL

Tlf. 3700 9888



# Kontrollerklæring

Vedlegg nr

G-

kommunens saksnr

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune  
ARENDALE

- Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

## Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	429	266				
Adresse			Postnr	Poststed		
Marens vei 5			4823	Nedenes		

## Foretak

Foretak	Arne Olav Lund AS			Organisasjonsnr	914 004 330	
Adresse	Skreppestad Næringspark			Postnr	Poststed	
				3261	LARVIK	
Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon			
33139660	33139670	Finn Sandberget	90880237			

## Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

PRO/KPR - UTF/KUT Grunnarbeider Tiltaksklasse 1

## Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	29.03.06	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato	29.03.06
---	---------	----------	---	---------	----------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger  
Utfylte sjekklister og kontrollplan

## Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

## Ansvarlig kontrollerende for utførelse

Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

Alle de arbeider som er omfattet av vår kontrakt er ferdige. Det gjenstår litt utomhus arbeider med pålegging av jord, men dette er ikke med i vår kontrakt.

Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

## Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
061106		Finn Sandberget



# ARENDALE KOMMUNE

## Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 07.12.2017  
Vår ref: 17/14171-2  
Deres ref:  
Saksbeh.: Per Ove Dahle

Kontaktperson

### Tillatelse til sammenføring

Tiltakssted: Marens vei 5

**Tiltakssted:** Nedenes **Gnr/Bnr:** 429/266

**Tiltaket:** Sammenføring av to boenheter

Søker: Jarle Bjørkli/Astrid Løvdal

#### Søknadsdokumenter:

Søknad om tillatelse til sammenføring Mottatt 6.12.17.

Søknaden behandles etter plan- og bygningslovens §20-1g.

#### Nærmere om tiltaket:

Det søkes om sammenføring av to boenheter i boligen.

#### Arealplanstatus:

Området er regulert til boligformål.

---

### VEDTAK:

**Kommunen gir tillatelse til sammenføring som omsøkt den 4.12.17.**

#### Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr.1860,-. Faktura ettersendes.

---

Med hilsen

---

**Kontaktinformasjon:**

**Postadresse:** www.arendal.kommune.no  
Postboks 123, 4891 GRIMSTAD  
**Besøksadresse:** Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL  
**Org.nr.:** 940493021

**Telefon:**

+47 37 01 30 00

**E-post:**

postmottak@arendal.kommune.no

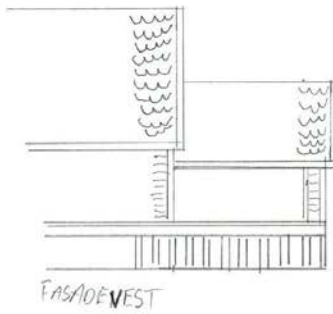
Per Ove Dahle  
Overingeniør

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

**Mottakere:** Astrid Løvdal  
Jarle Bjørkli

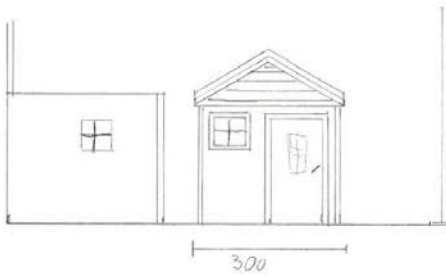
16 JUNI 2009

# VERANDA MED OVERBYGG

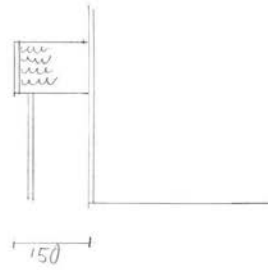


16 JUNI 2009

OVERBYGG OVER INGANGSPARTI



FASADE NORD



FASADE VEST

## Rådhuset

Arendalshus  
Moldveien 3

4848 ARENDAL

Dato: 07.02.2007

**Vår ref:**

**L.nr:** 5863/07

**Arkivsaksnr:** 07/3309

Arkivkode: BS 429/266

Saksbeh: Nina Blomberg-Carlsen

Saksbeh.tlf: 37013871

Deres ref:

### **FERDIGATTEST**

GNR. 429, BNR. 266, MARENS VEI 5 - BOLIG MED HYBEL  
ARENDALSHUS

*Tiltakshaver:*

*Ansvarlig søker*

*Arendalshus*

Igangsettingstillatelse er gitt.

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 05.02.07.

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de 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.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl. § 93).

For Arendal kommune

Nina Blomberg-Carlsen  
Byggesaksavdelingen

Kopi til:



## Arendal kommune

Postboks 123  
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

### MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

#### Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	429	Bnr.:	266	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Marens vei 5, 4823 Nedenes					Dato:	08.05.2026, lgu
Beregnet areal:	758,1 m2						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	10.11.2006						
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigmelding VA/ferdigmelding vannmåler					

#### Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

#### Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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



---

**Vann- og avløpsforhold**

---

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

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

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

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

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

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

---

**Kommunale eiendomsgebyr**


---

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr 20 896,50
Herav eiendomsskatt pr år	kr 5 602,00

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

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

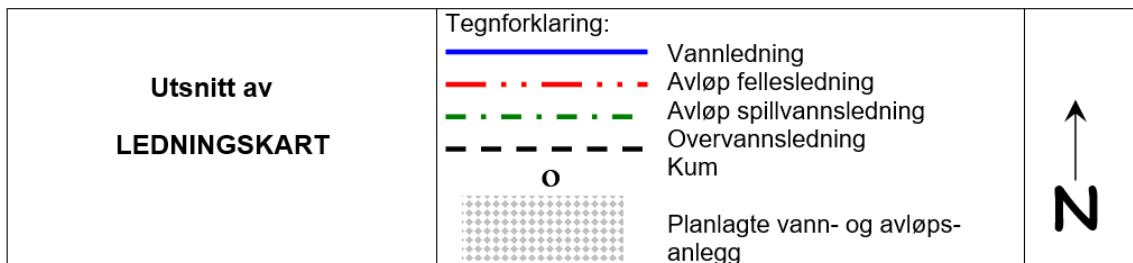
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 853,- pr år.

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

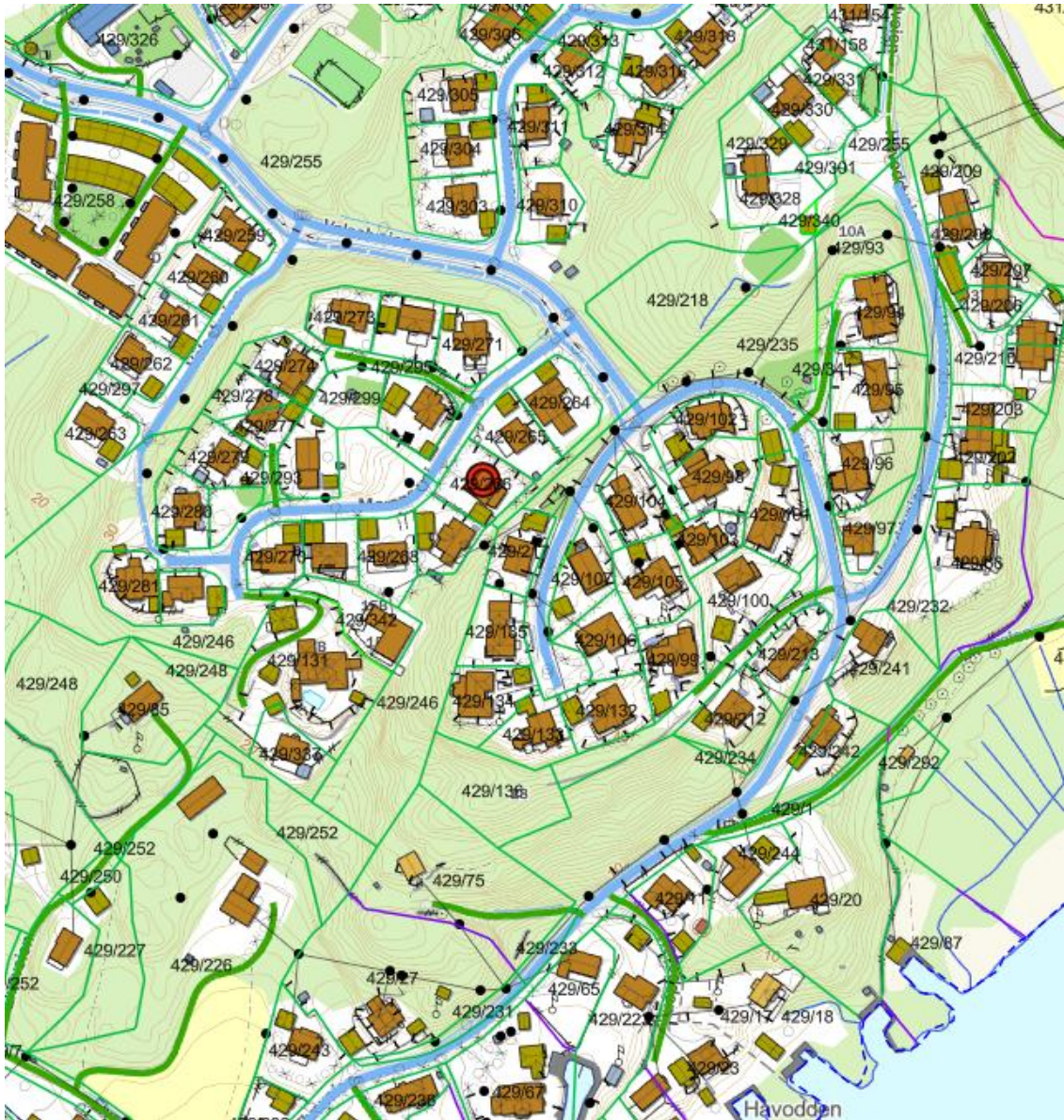
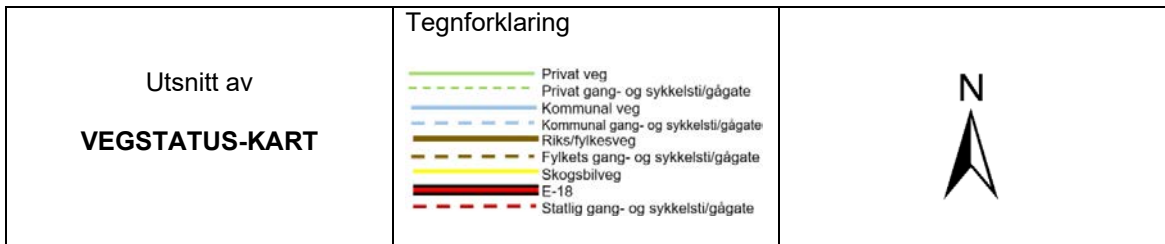


Kartet er ikke målestokkholdig





Kartet er ikke målestokkhuldig



Kartet er ikke målestokkholdig





Matrikkelrapport

MAT0001

**Samlet rapport for matrikkelenhet**

Kartverket

**For matrikkelenhet:**

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

429

Bruksnummer:

266

Utskriftsdato / klokkeslett: 08.05.2026 kl. 12:52

Produsert av: Lisbeth Gulbrandsen

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 31.10.2002  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrønner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst  
Beregna areal for 429 / 266  
Areal Kommentar  
758,1 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		150665	BJØRKLJ JARLE	MARENS VEI 5	4823 NEDENES	1 / 1

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		150665	BJØRKLJ JARLE	MARENS VEI 5	4823 NEDENES	

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6475675	483604		758,1 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

### Forretning

### Forretningstype

### Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

### Tinglysing

### Status

### Endret dato

### Matrikkelføring Signatur Dato

Omnummerering v/kommuneendring  
Omnummerering

Tinglyst  
Omnummerert til:  
Omnummerert fra:

01.01.2020

01.01.2020  
4203 - 429/266  
0906 - 429/266

smatmynd 01.01.2020

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Endre egenskap Annen forretningstype	11.08.2009 Sentralpunkt flyttet	Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 0906 - 429/266	0906sia 11.08.2009 Arealendring 0
Endre egenskap Annen forretningstype	11.08.2009 Sentralpunkt flyttet	Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 0906 - 429/266	0906sia 11.08.2009 Arealendring 0
Endre egenskap Annen forretningstype	11.08.2009 Sentralpunkt flyttet	Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 0906 - 429/266	0906sia 11.08.2009 Arealendring 0
Endre egenskap Annen forretningstype	11.08.2009 Sentralpunkt flyttet	Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 0906 - 429/266	0906sia 11.08.2009 Arealendring 0
Grensejustering Grensejustering	31.10.2002 P 79/11	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0906 - 429/246 0906 - 429/266	Arealendring -90,8 90,8
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	31.10.2002 P 79/11	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0906 - 429/255 0906 - 429/266	Arealendring -667,8 667,8

Adresser		Adressenavn		Adressekode		Adressenr		Krets		Atkomstpunkt	
Adresstype	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koordinat	Øst	Krets	Ant. boliger	Datoer	Ant. boliger	Datoer	Ant. boliger	Datoer
Vegadresse	Marens vei	48828	5	Øst	1	0	23.253.984	1	29.05.2006	0	29.05.2006
					2	134		2	29.06.2006	0	29.06.2006
					134	0		Tilkn. off. vannverk	10.11.2006	134	10.11.2006
					0	0		Offentlig kloakk		0	
					0	0		Nei		0	
					0	0				0	
					0	0				0	

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	23 253 984	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	134	Ant. etasjer:	2	Rammestilling:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6475673 Øst: 483612	Bruksareal totalt:	134	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:	Elektrisitet					
	Biobrensel					
Oppvarming:	Elektrisk					
	Annen oppvarming					

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	
H01	1	68	0	68	0	0	0	
U01	0	66	0	66	0	0	0	
<b>Bruksenheter</b>								
Adresse	48828 Marens vei 5	Bruksenhetsnummer	H0101	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC	
		Bolig		134	5	Kjøkken	2 2	
							429/266	
<b>Kontaktpersoner</b>								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet					Adresse
Tiltakshaver		ARENDAALSHUS						

**Bygningsnr:** 23 253 984  
**Løpnr:** 1  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6475670 Øst: 483612  
 Bygningsendingskode: Tilbygg  
 Bygningstype: Enebolig  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Meldingssak tiltak fullført  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 24 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 24 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0

Datoer  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Ferdigattest:  
 Meldingssak registrer tiltak: 07.07.2009  
 Meldingssak tiltak fullført: 10.08.2009  
 Midlertidig brukstillatelse:

**Etasjer**  
 Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt

H01	0	24	0	24	0	0	0
-----	---	----	---	----	---	---	---

**Bruksenheter**  
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetsstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet

		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	429/266
--	--	-----------------------	---	---	---	---	---------

**Kontaktpersoner**  
 Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse

Tiltakshaver	011282	RIDOLA JOHN ANDRE		GEOLOGVEIEN 44 4823 NEDENES
--------------	--------	-------------------	--	--------------------------------

**Bygningsnr:** 300 791 108  
**Løpnr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6475661 Øst: 483609  
 Bygningsendingskode:  
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 34 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 34 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0

Datoer  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

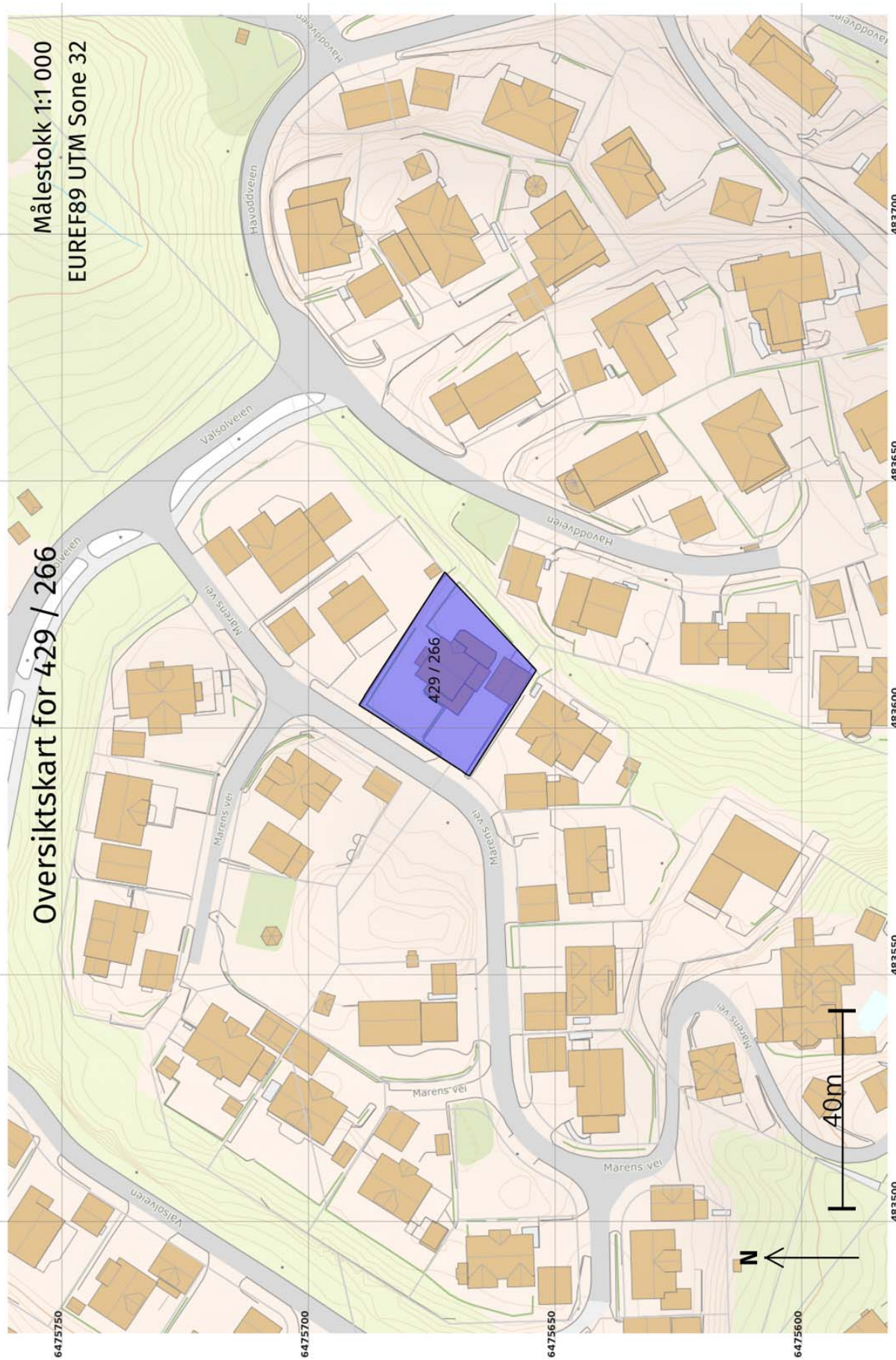
**Etasjer**  
 Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt

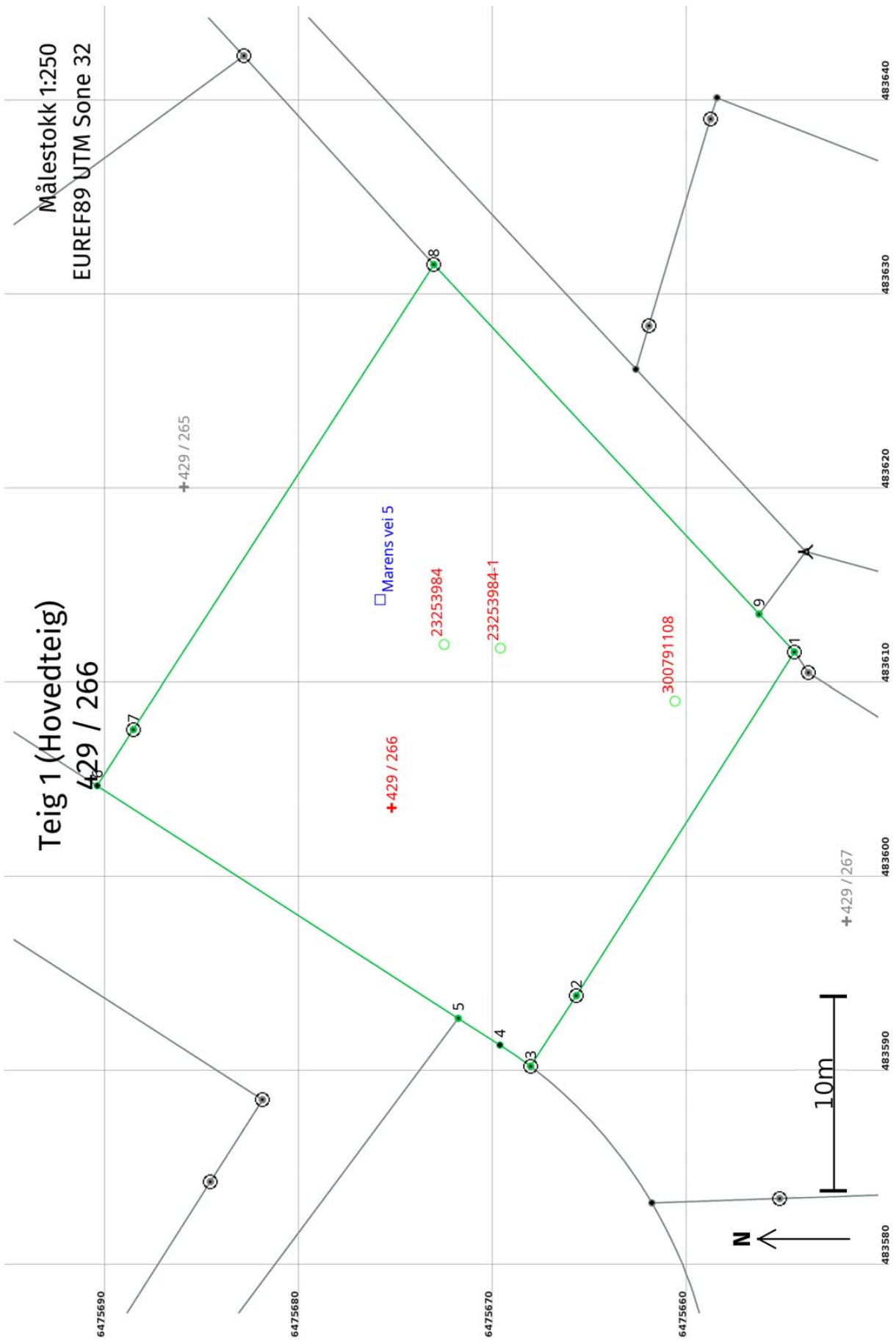
H01	0	34	0	34	0	0	0
-----	---	----	---	----	---	---	---

**Bruksenheter**  
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetsstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet

		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	429/266
--	--	-----------------------	---	---	---	---	---------







**Areal og koordinater**

Areal: 758,1

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6475675 Øst: 483604

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6475654,65	483611,51	Jord Offentlig godkjent grensemerke 20,95	10 Terrengmålt	14	
2	6475665,88	483593,83	Jord Offentlig godkjent grensemerke 4,34	10 Terrengmålt	14	
3	6475668,24	483590,19	Jord Offentlig godkjent grensemerke 1,92	10 Terrengmålt	14	
4	6475669,82	483591,28	Umerket 2,55	10 Terrengmålt	14	
5	6475671,97	483592,66	Ukjent 22,12	10 Terrengmålt	14	
6	6475690,57	483604,64	Umerket 3,44	10 Terrengmålt	14	
7	6475688,71	483607,53	Jord Offentlig godkjent grensemerke 28,50	10 Terrengmålt	14	
8	6475673,23	483631,46	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke 24,59	10 Terrengmålt	14	
9	6475656,47	483613,46	Ukjent 2,67	10 Terrengmålt	14	



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Marens vei 5  
4823 NEDENES

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Gina Jørgensen

**Telefon:** 472 01 275  
**E-post:** gina.jorgensen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre