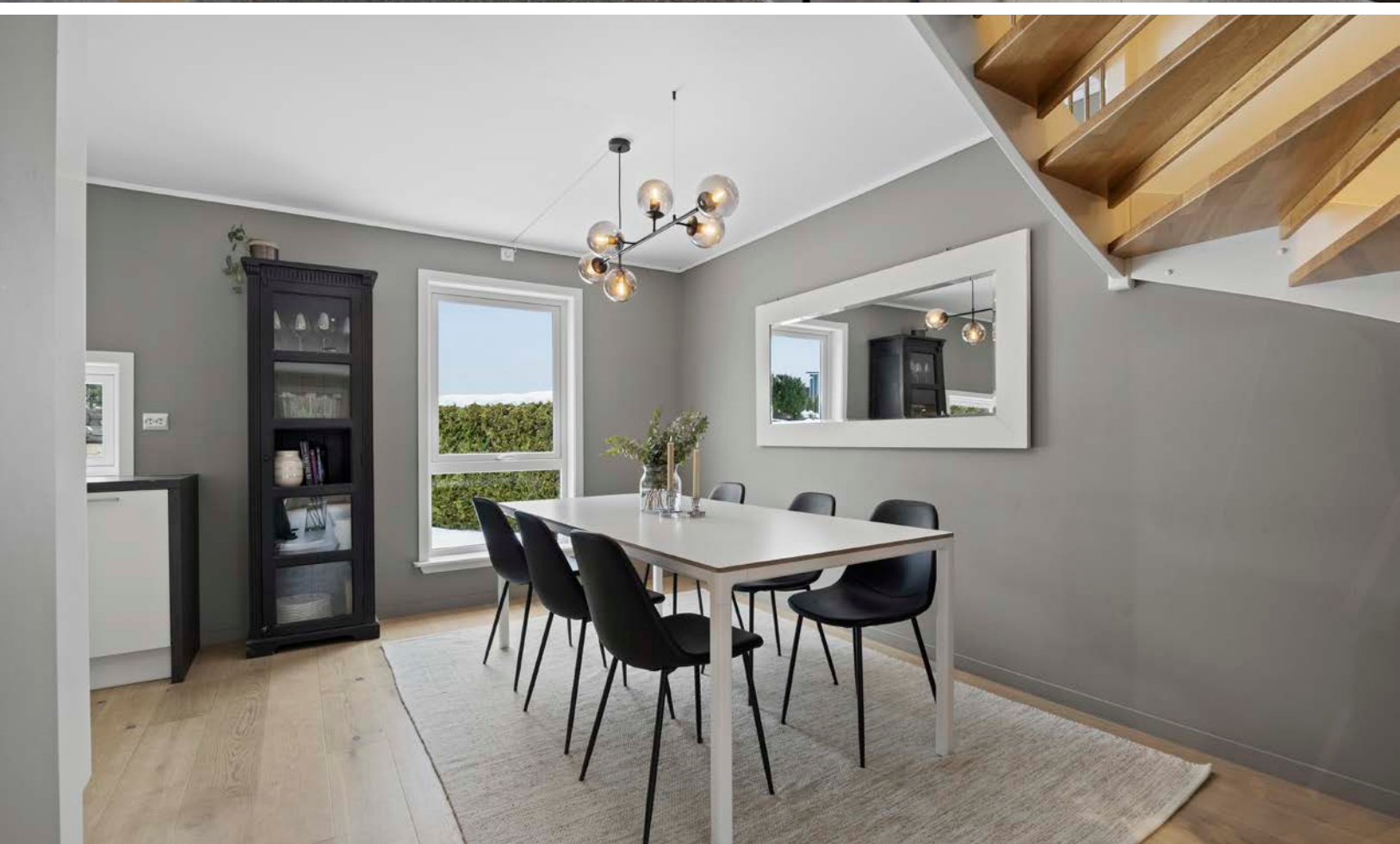


aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Martine Strand

Mobil 936 15 788

E-post martine.strand@aktiv.no

Aktiv Grimstad

Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD. TLF. 400 00 668

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 140,-
Total ink omk.: Kr 3 886 140,-
Selger: Tom Sætra-Pedersen
Elene Sætra-Pedersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total
Tomtstr.: 372.8 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 428, bnr. 926
Oppdragsnr.: 1415250031

Engene - Moderne enebolig i attraktivt og barnevennlig område beliggende på solrik tomt.

Velkommen til en flott enebolig i Blåklottesvingen 87, Nedenes, Arendal. Dette barnevennlige området er perfekt for familier, med nærhet til både skoler og barnehager. Området er kjent for sin vakre natur, med kort vei til sjø og strender, samt gode turmuligheter. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og du finner dagligvarebutikker og andre servicetilbud i nærheten.

Boligen er oppført i 2012 og har et bruksareal på 104 m² fordelt på to etasjer. Første etasje inkluderer entré, vaskerom med wc, stue og kjøkken, mens andre etasje har tre soverom, bad og bod. Boligen har en god standard med flere oppgraderinger, som nytt parkettgulv og malte vegger i 2020. Uteplassen består av en hage med belegningsstein og en carport på 24 m². Det er også en utvendig bod på 5,5 m².

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	61
Energiattest	67
Nabolagsprofil	70
Andre vedlegg	73
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

1. etasje:

BRA-E

6 m². Utvendig bod

BRA-I

49 m². Entré, vaskerom og stue/kjøkken

2. etasje:

BRA-I

49 m². Gang med trapp, bad, bod og 3 soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Carport er ikke medtatt i BRA, men har et areal på omlag 24 m².

Utvendig bod er ikke innredet og har et areal like over 5,5 m² og er rundet opp. Om vegger kles vil areal måtte rundes ned til 5 m².

Det er partier med belegningstein på terreng i hage og carport. Arealer er ikke oppmålt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

372.8 m²

Tomtebeskrivelse

Relativt flat tomt, pent opparbeidet med belegningsstein, plen, hekk m.m. Solrik og usjenert beliggende i enden av feltet. Tomten grenser til grøntområde tilhørende Arendal Kommune.

Beliggenhet

Blåklokkesvingen 87 ligger i et meget vakkert og grønt område på Nedenes i Arendal kommune, kjent for sin nærhet til sjø og strender. Nabolaget er fredelig og trygt, ideelt for familier med barn, etablerere og godt voksne.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Vessøyveien, hvor linje 100, N100, 101 og N101 går, kun 10 minutters gange unna. Kristiansand lufthavn Kjevik kan nås på 45 minutter med bil.

For barnefamilier er det flere gode skoler i nærheten. Nedenes skole, som tilbyr undervisning fra 1. til 10. klasse, ligger bare 6 minutter unna med bil. Asdal skole, også for 1. til 10. klasse, er 9 minutter unna, mens Drottningborg videregående skole og Sam Eydes videregående skole ligger henholdsvis 16 minutter unna.

Dagligvarehandelen er praktisk med Rema 1000 og Kiwi Nedenes er kun 5 minutters kjøring fra boligen, og som også tilbyr post i butikk og søndagsåpent, samt apotek og treningssenter rett ved. I tillegg kort vei til Fevik med diverse butikker, apotek, treningssenter, rideskole m.m.

Området er barnevennlig med gode kollektivtrafikkmuligheter og ligger strategisk mellom byene Arendal og Grimstad, omtrent en mil hver vei. Det er også nærhet til skog og mark, noe som gir gode turmuligheter.

Adkomst

Se vedlagte kart.

Huset er merket med TIL SALGS plakat. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger. Velkommen!

Bebyggelsen

Nyere og veleletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Engene barnehage

Solsikken barnehage

Hasla Solkollen barnehage

Haugenes barnehage

Skoler

Nedenes skole (1-10 kl.) - 6 min kjøring

Asdal skole (1-10 kl.) - 9 min kjøring

I tillegg Arendal International School på His.

Sport og trening

Vestre Nedenes - Balløkke - 16 min gange

Ballspill

1.2 km

Nedenes barne- og ungdomsskole

Aktivitetshall, ballspill, fotball m.m.

Multicom Arena

I tillegg friidrettsbane og fotballbane på Asdal.

SKY Fitness Fevik og Nedenes - 5 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Bygningssakkyndig AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er en frittliggende bolig over to etasjer, oppført i 2012, med en tilbygget carport og en ekstern bod.

Bygningen er fundamentert med en ringmur bestående av isolerte elementer på en ukjent byggegrunn.

Veggene er oppført i en bindingsverkskonstruksjon. Fasaden er kledd med stående og liggende falset bordkledning, som er luftet og sikret med musebånd.

Takkonstruksjonen består av stigetaksperrer med lufting i gesimsutstikket. Taket er tekket med asfaltbelegg over et undertak av plater eller lignende.

Takrenner, nedløpsrør og takfotbeslag er utført i belagt metall. Det er også en takhatt i belagt metall for gassovnen.

Etasjeskilleren mellom etasjene er et trebjelkelag. Mot grunnen i første etasje er det en støpt mursåle.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Parkett i 1 etasje

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Parkettgulv av type klikk buler opp borte ved vindu i stue inn mot langvegg. Kan skyldes at parkett ligger stramt ut mot vegg.

- Våtrom - 2 ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist sprekker i fliser.

Det er en langsgående sprekk i fliser på gulv omtrent midt i rommet.

- Våtrom - 2 ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Sprekker i fliser gir risiko for liknende omfang i underliggende membran.

- Kjøkken - 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det er knekt glass på induksjonstopp. Det er hakk i endekant på benkeplate ved oppvaskmaskin.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Ytterdør i bod

Avvik: • Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er råte i dørkarm ned mot dørterskel. Dørblad er svellet. Kjøper har dør som kan medfølge etter avtale.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2012.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Egil Bringsverd Eft. VVS, 2026

Beskrivelse: Byttet dusjvegger.

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

Ja

Beskrivelse: Har hørt, at det har vært snakk om utbygging i det som kalles "Hesteløypa".

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2025

Beskrivelse: Ødelagt oppvaskmaskin. Kjøpt og byttet til ny oppvaskmaskin.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 49 kvm: Entré, vaskerom og stue/kjøkken

BRA-e 6 kvm: Utvendig bod

2. Etasje:

BRA-i 49 kvm: Gang med trapp, bad, bod og 3 soverom

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn er integrert. Det er knekt glass på induksjonstopp og et hakk i endekant på benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv og malt tak. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjdører i glass. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og spalte for tilluft under dør. Opplegg til badekar, dersom man ønsker det.

Vaskerom 1. etasje

Vaskerommet har fliser på gulv og vegger, og malt tak. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med gulvklosett og opplegg for vaskemaskin. Bak en skyvedørsgarderobe er varmtvannstank, ventilasjonsanlegg, sentralstøvsuger, stoppekran og rørskap for vann plassert. Ventilasjon skjer via avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg og tilluft via spalte under døren.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser. Parkettgulv av type klikk buler opp borte ved vindu i stue inn mot langvegg.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besikket i rørskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Årlig filterbyte er utført.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Andre installasjoner: Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger.

Innbo og løsøre

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

Det opplyses for ordens skyld at Tv-benk i stue ikke medfølger.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Skiftet dusjdører på bad i 2 etasje i 2026.

2025:

- Malt vegger på de to soverom i 2025.
- Byttet integrert oppvaskmaskin i november 2025.

2023:

- Renset ventilasjonskanaler i bolig i 2023.

2021:

- Utvendige fasader er malt opp siste gang 2021.

2020:

- Lagt nytt parkettgulv og byttet gulvlist i 1 etasje i stue og kjøkken i 2020.
- Malt vegger i gang, stue og kjøkken i 2020.
- Malt vegger på soverom på 2 etasje i 2020

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber.

Parkering

Carport med et areal på omtrent 24 m². I tillegg parkering til flere biler på egen tomt.

Forsikringsselskap

Fremtind

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Gass, Elektrisitet.

Faste kostnader til gass:

Årlig nettleie for 2025 kr. 4 000,- (Norsk gassnett)

Årlig inspeksjon Try Rør kr. 1 500,-

Info strømforbruk

Boligen på Blåklottesvingen 87 har et beregnet levert energiforbruk på 12 529 kWh per år, basert på lokalt klima. Forbruket vil variere utifra antall personer som bor i boligen, samt forbruk.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Se vedlagte energiattest.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 790 000

Kommunale avgifter

Kr 23 600

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene for 2026 omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt kr. 5 320,-, renovasjonsgebyr kr. 5 108,- samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Boligen har vannmåler. 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.

Formuesverdi primær

Kr 881 606

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 526 425

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 428, bruksnummer 926 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:

01.02.2010 - Dokumentnr: 75929 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0906 Gnr:428 Bnr:896

01.01.2020 - Dokumentnr: 961633 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:428 Bnr:926

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.07.2012.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i området regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan Engene boligområde, del 1 – byggetrinn 2, med arealplanid 1502r3 vedtatt 24.04.2008.

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

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

Selger har opplyst at de er kjent med at det har vært snakk om videre utbygging av boligfeltet fra "Hesteløypa". Det er regulert for videre utbygging av Engenefeltet, og det er forstått slik at innkjøring blir fra Feviksiden, ike via eksisterende boligfelt.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

96 140 (Omkostninger totalt)

113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 886 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 903 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 905 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 96 140

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Pluss og

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

Ansvarlig megler

Martine Strand
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
martine.strand@aktiv.no
Tlf: 936 15 788

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

19 900 Markedspakke
8 900 Oppgjørsvederlag
2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 95 370

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid.

Oppdragstaker

Aktiv Grimstad, organisasjonsnummer 935666716
Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD

Salgsoppgavedato

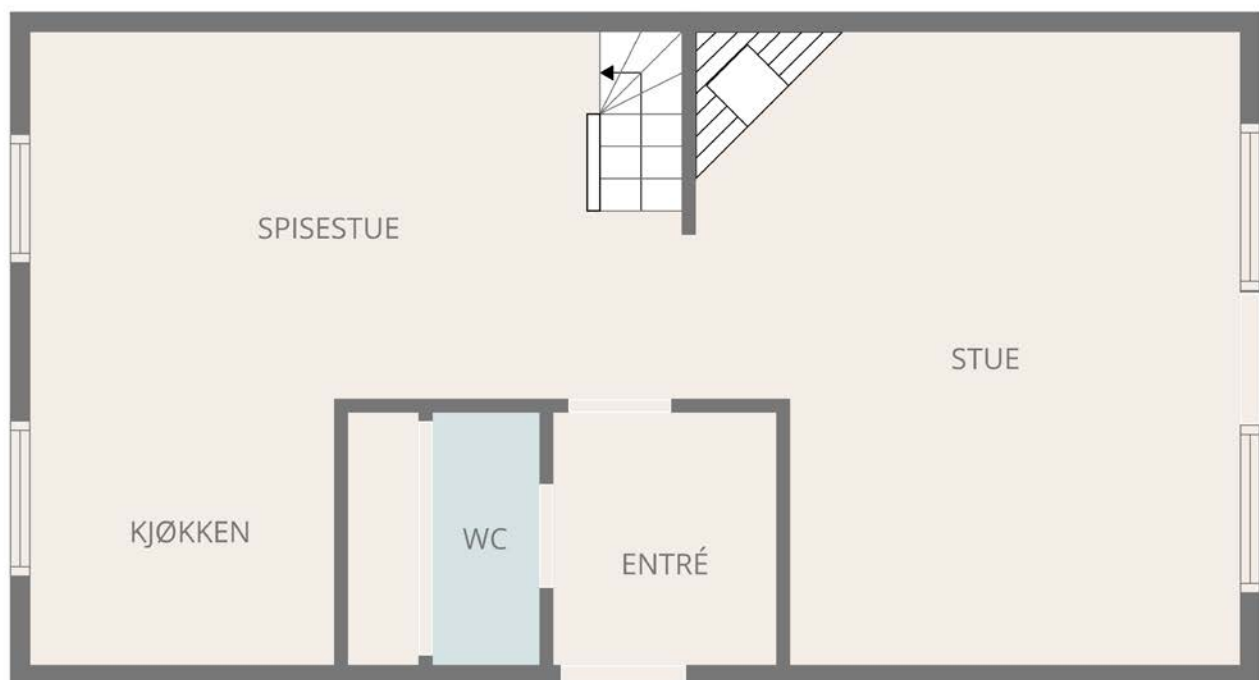
20.01.2026







Plantegning 1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

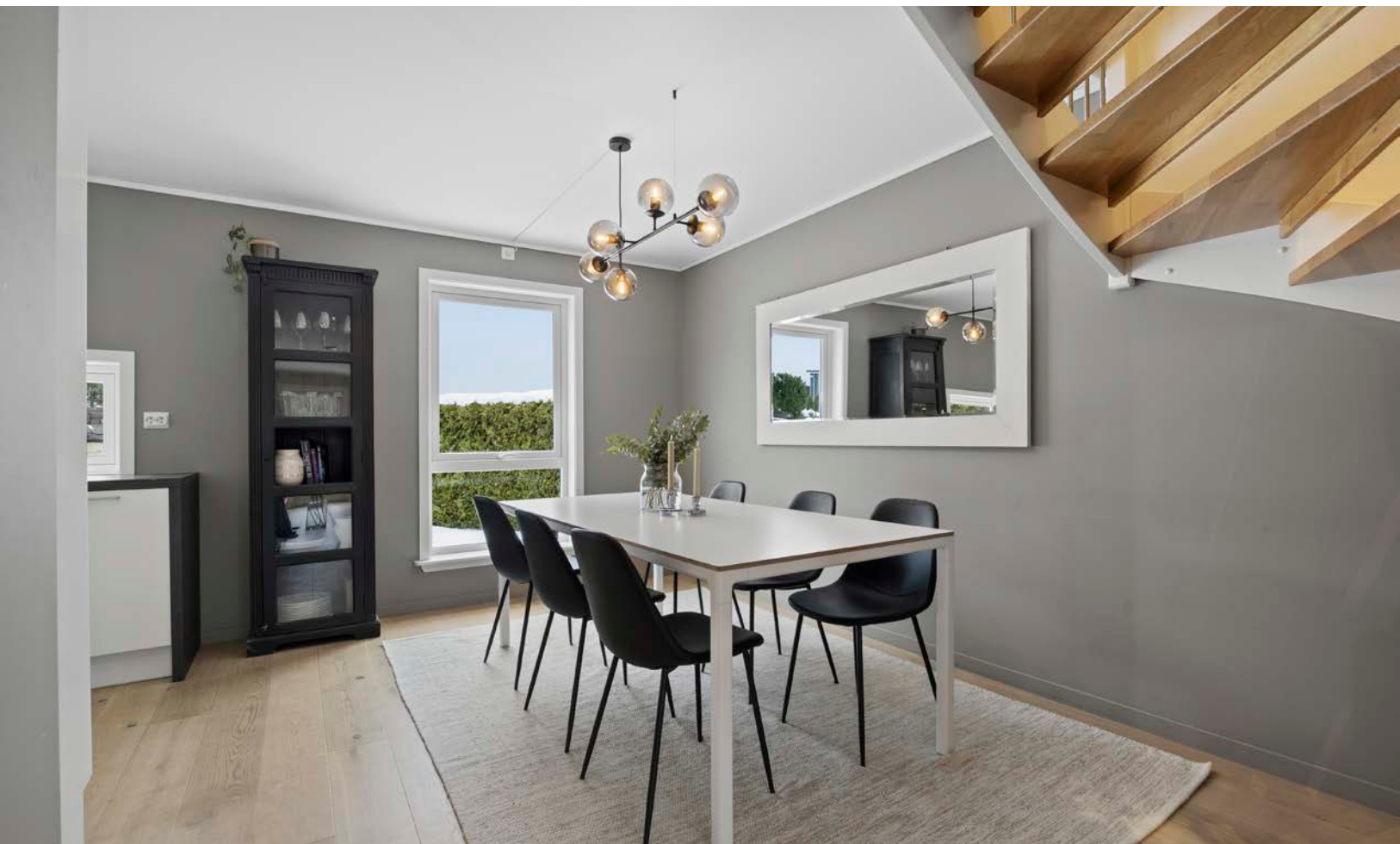






Store vindusflater gir utsyn mot uteområdet utenfor, og gulvet har nylagt parkett fra 2020.



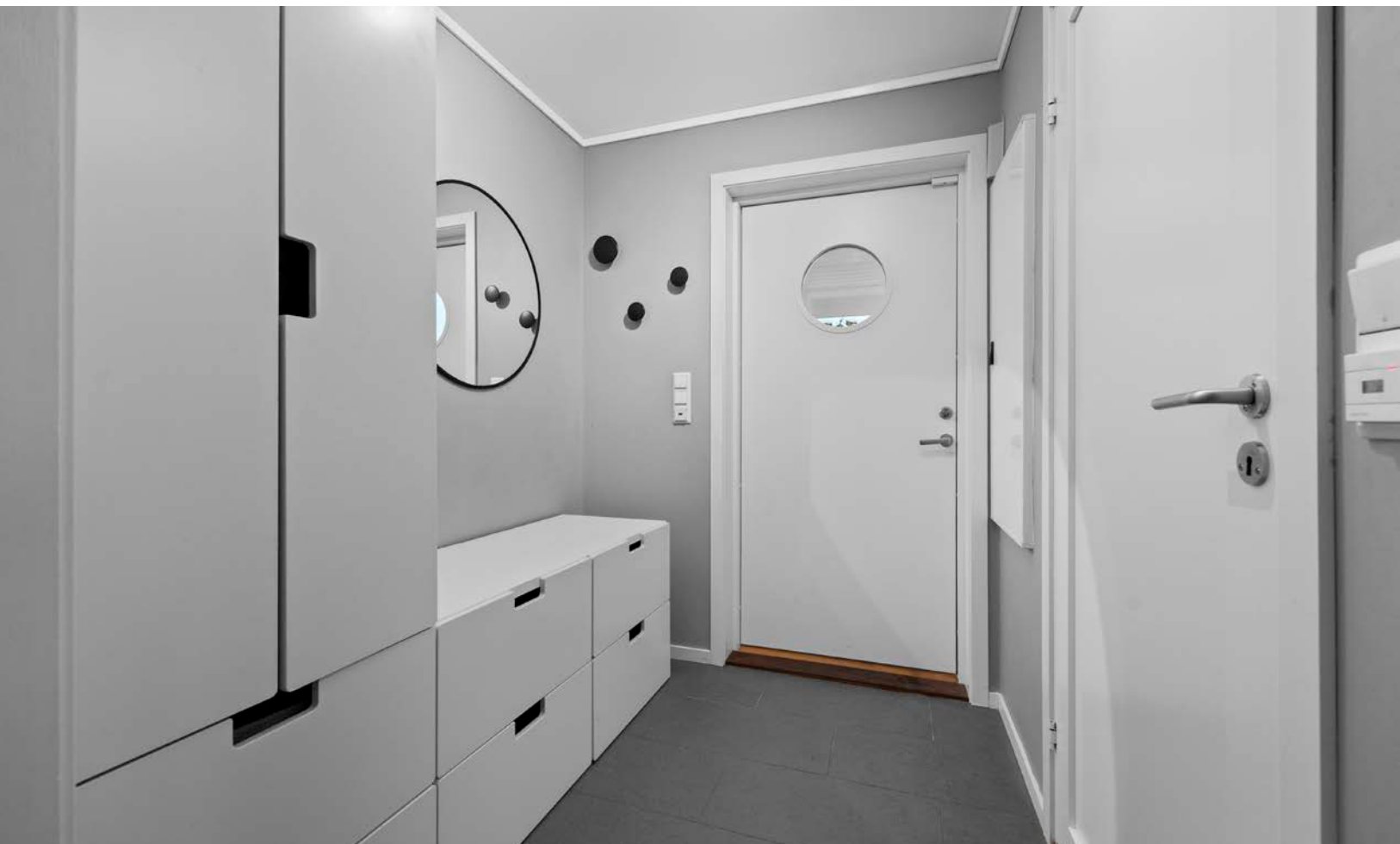






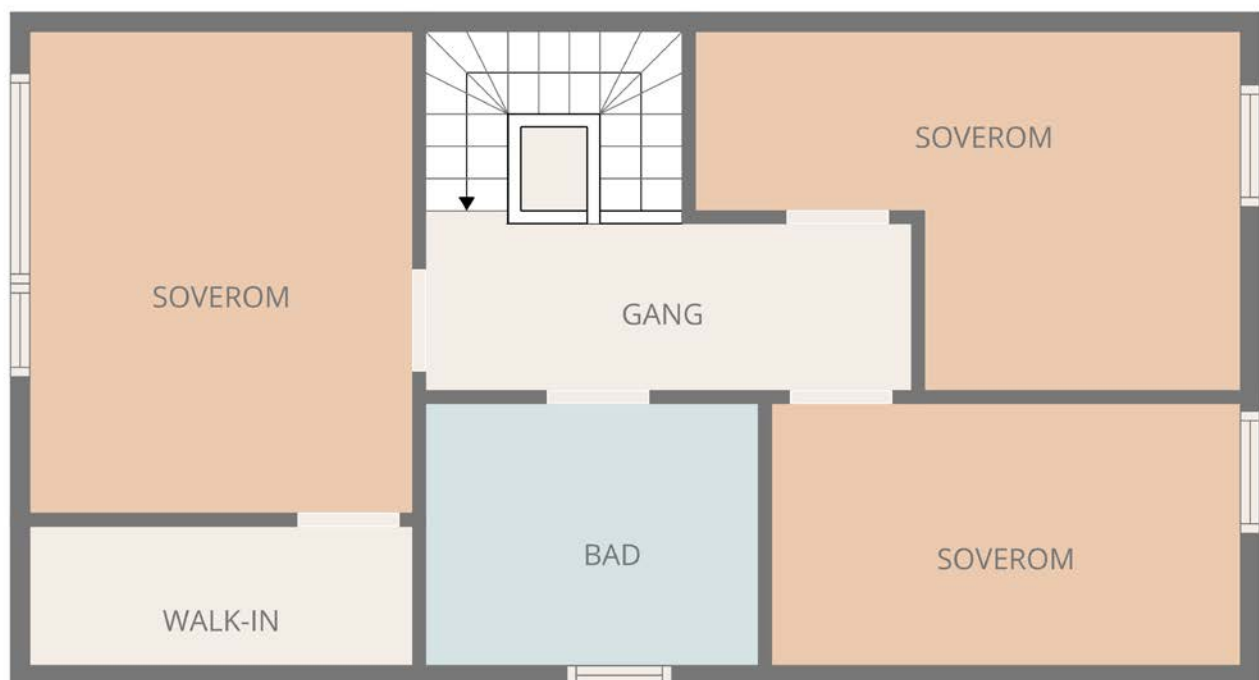
Effektiv kjøkkenløsning med integrert
stekeovn og induksjonstopp, samt kjøle- og
fryseskap.







Plantegning 2. etasje



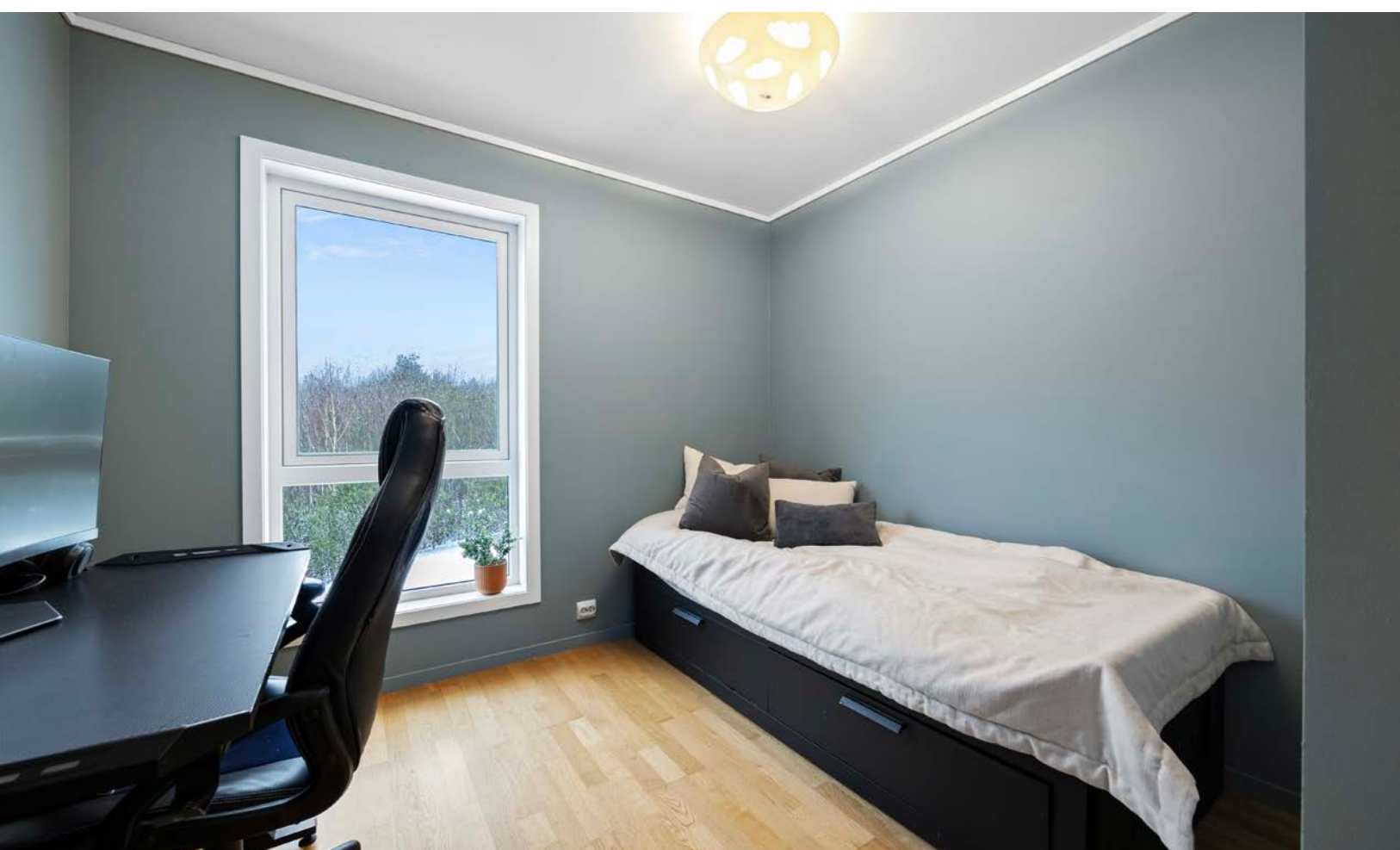
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Hovedsoveværelse og gang.

Romslig bod / garderoberom på innsiden av hovedsoverom.







Soverom 3





2. etasje



1. etasje



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Blåklottesvingen 87 , 4823 NEDENES



ARENDAL kommune



gnr. 428, bnr. 926

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 22444-1022

Referansenummer: GO6737

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS

Sertifisert Taksteningør: Kenneth Bjørnholm

Vår ref: Kenneth Bjørnholm



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

Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.

Rapportansvarlig



Kenneth Bjørnholm

Uavhengig Takstingeniør

kenneth@bygningssakkyndig.as

934 36 456

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig i 2 etasjer med tilbygget carport og ekstern bod med adkomst fra hage. Bolig er oppført i 2012 og fremstår med god planløsning, godt vedlikehold, og normal aldersslitasje. Innvendig er blant annet flere overflater malt opp og gulv i stue/kjøkken i 1 etasje er skiftet ut.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

- Ytterdør til bod har råte i karm og bør byttes ut. Eier har kjøpt inn dør som kan medfølge.

Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

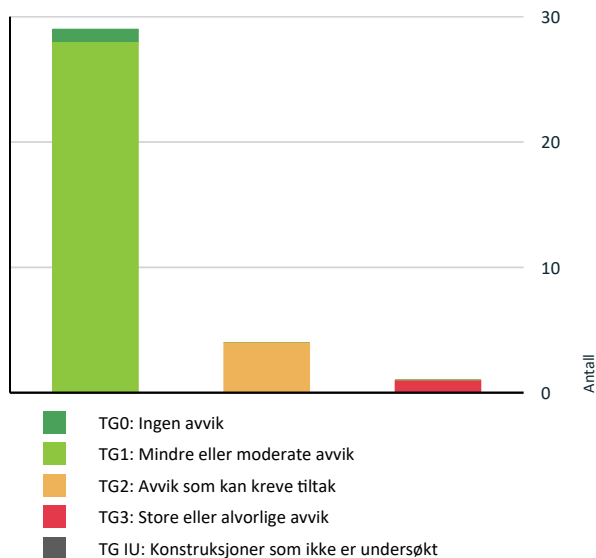
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggetegninger:

- Det foreligger byggemeldt og godkjente tegninger på bolig og carport.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Ytterdør i bod

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Parkett i 1 etasje

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv

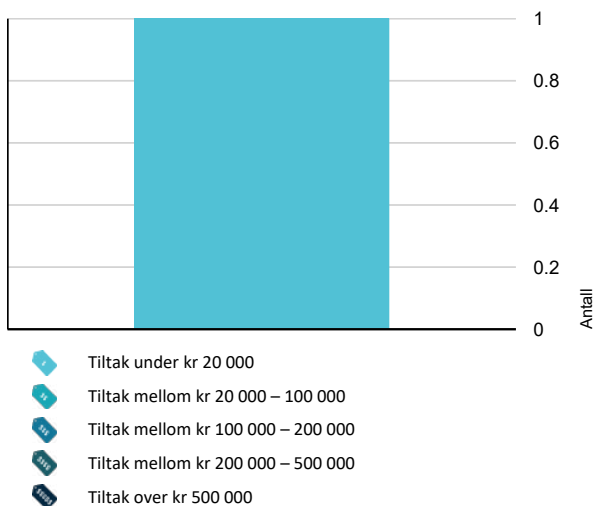
[Gå til side](#)



Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard i henhold til byggeår.

Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

- Lagt nytt parkettgulv og byttet gulvlist i 1 etasje i stue og kjøkken i 2020. Egeninnsats.
- Malt vegger i gang, stue og kjøkken i 2020. Egeninnsats.
- Malt vegger på soverom på 2 etasje i 2020, og de 2 andre i 2025. Egeninnsats.
- Renset ventilasjonskanaler i bolig i 2023. Ren Ventilasjon AS.
- Byttet integrert oppvaskmaskin i november 2025. Egeninnsats.
- Skiftet dusjdører på bad i 2 etasje i 2026. Varme og Bad Egil Bringsverd.
- Utvendige fasader er malt opp siste gang 2021. Egeninnsats.

Kjente feil og mangler:

- Det er et lite hakk i induksjonstopp.
- Det er et lite hakk i benkeplate over oppvaskmaskin.
- Dør til utvendig bod bør byttes ut. Dør kan medfølge.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Vurdert ut fra material og alder, snødekte takflater på befaring. Ifølge gitte opplysninger er det asfaltbelegg som teking over undertak av plater eller liknende. På befaring var takflater dekket med snø. Det er derfor å anbefale å undersøke før kjøp, vurdering er gitt i henhold til gitte opplysninger om alder og type teking.

Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag og nedløpsrør i belagt metall. Takhatt/lyre for gassovn i belagt metall.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående falset bordkledning og felt i fasade med liggende falset bordkledning. Luftet med musebånd på tilfeldig valgt stikkprøve..

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av typen stigetaksperre. Lufting i gesimsutstikk, gjenbygget takflater innvendig. Bolig er oppført av Block Watne AS. Dokumentasjon kan mest sannsynlig fremskaffes av utbygger ved forespørsel. Se snitt på tegninger.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 3 Ytterdør i bod

Bygningen har malt ytterdør.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er råte i dørkarm ned mot dørterskel. Dørblad er svellet.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

- Dør bør påregnes byttes i nær fremtid grunnet risiko for inntrenging av fukt i bod og fuktskader i tilstøtende veggkonstruksjon. Ifølge eier er det kjøpt inn dør som kan medfølge.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Tilstandsrapport

TG 2 Parkett i 1 etasje

Innvendig i stue er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Parkettgulv av type klikk buler opp borte ved vindu i stue inn mot langvegg. Kan skyldes at parkett ligger stramt ut mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Utbedres i henhold til egne preferanser. Parkettgulv kan mest sannsynlig tas opp og legges tilbake etter renskjæring av parkett. Gulv ble ikke avrettet når det ble skiftet i 2020.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2 etasje. I 1 etasje er det støpt mursåle. Stikkmålinger er utført i stue og kjøkken i 1 etasje og gang og soverom i 2 etasje.

TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis i stue i 1 etasje. Årlig vedlikehold av Try Rør AS.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt trapp i tre med åpne trinn i lakkert eik. Rekkverk og håndløper i malt tre med spiler i metall.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Vaskerom i 1 etasje har flis på gulv med elektriske varmekabler i mursåle. Det er sluk i gulv inn bak skyvedørgarderobe. Det er flis på vegg. Det er malt tak. Det er skyvedørgarderobe foran vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannstank, ventilasjonsagregat, sentralstøvsuger. Stoppekran og rørskap for vann.

Det er opplegg for avskemaskin. Det er gulvklosett. Det er avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg i bolig. Det er spalte for tilluft under dør.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

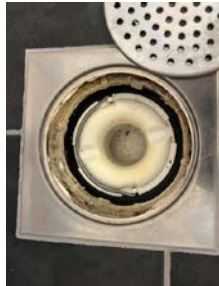
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm. Forutsettes at membran er ført opp bak overgangslist på dørterskel.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har toalett og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Spalte for tilluft under dør.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført. Det har ikke vært fysisk fuktpåkjønning i rom. Det er ikke funnet unormale fuktverdier ved bruk av fuktindikator Protimeter MMS 3.

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Bad i 2 etasje har fliser på gulv med elektriske varmekabler i mursåle. Det er plastsluk i dusjsone med lokalt fall. Det er flis på vegg. Det er malt tak. Det er baderomsinnredning med nedsenket servant. Det er vegghengt klosett. Det er dusjdører i glass fra 2026. Det er avtrekk via balansert ventilasjon i bolig og spalte for tilluft under dør.



2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm. Forutsettes at membran er ført opp bak støtlist mot terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er en langsgående sprekk i fliser på gulv omtrent midt i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

- Det er risiko for at underliggende membran og mursåle har tilsvarende sprekk. Ved utbedring anbefales det en nærmere undersøkelse om hva bakenforliggende årsak kan være.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekker i fliser gir risiko for liknende omfang i underliggende membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Nærmere undersøkelse anbefales ved utbedring av fliser.



2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger. Dusjvegger er skiftet i 2026.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Spalte for tilluft under dør.

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Oppvaskmaskin er skiftet ut i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er knekt glass på induksjonstopp. Det er hakk i endekant på benkeplate ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Induksjonstopp må påregnes å skiftes ut.
 - Hakk i benkeplate utbedres i henhold til egne preferanser.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Årlig filter bytte er utført.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

400 volts elektrisk anlegg med 16 stk. automatsikringer installer av YIT AS byggeår 2012.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

I sikringskap.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur i isolerte elementer.

! TG 0 Terrengforhold

Relativt flatt terreng rundt bolig opparbeidet med plen og belegningstein.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

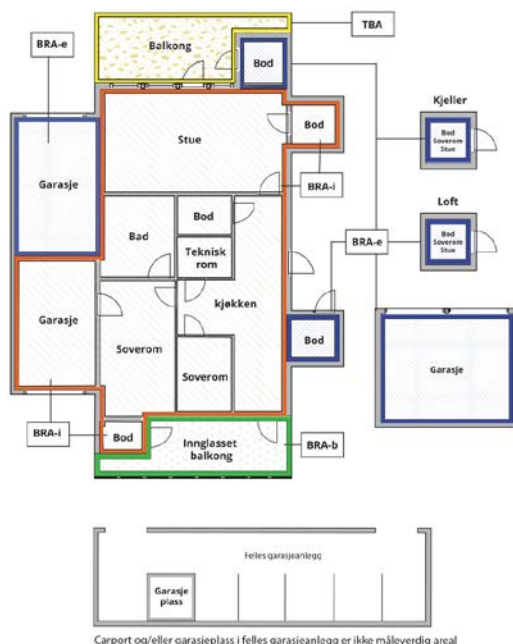
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	49	6		55	
2 etasje	49			49	
SUM	98	6			
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, vaskerom, stue/kjøkken	Utvendig bod	
2 etasje	Gang med trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		

Kommentar

Carport er ikke medtatt i BRA, men har et areal på omlag 24 m².

Utvendig bod er ikke innredet og har et areal like over 5,5 m² og er rundet opp. Om vegger kles vil areal måtte rundes ned til 5 m².

Det er partier med belegningstein på terreng i hage og carport. Arealer er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Byggetegninger:

- Det foreligger byggemeldt og godkjente tegninger på bolig og carport.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Håndverkertjenester:

- Skiftet dusjdører på bad i 2 etasje i 2026. Varme og Bad Egil Bringsverd.
- Renset ventilasjonskanaler i bolig i 2023. Ren Ventilasjon AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Kenneth Bjørnholm	Takstingeniør
	Tom Sætra-Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	428	926		0	372.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Blåklottesvingen 87

Hjemmelshaver

Sætra-Pedersen Elene, Sætra-Pedersen Tom

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i nyere etablert boligområde på Engene på Nedenes i Arendal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	
2	19.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tom Sætra-Pedersen

Elene Sætra-Pedersen

Boligen

Blåklokkesvingen 87

4823 Nedenes

4203-428/926/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2012
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Egil Bringsverd Eft. VVS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dusjvegger.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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



♦ Ja

Har hørt, at det har vært snakk om utbygging i det som kalles "Hesteløypa"

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, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ 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?

♦ **Ja**

Ødelagt oppvaskmaskin

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Kjøpt og byttet til ny oppvaskmaskin

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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.



Adresse

Blåkløkkesvingen 87, 4823 NEDENES

 Dato for energimerking
20.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-247592

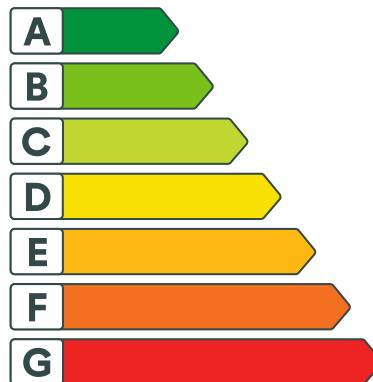
 Bygningstype
Småhus

 Bygningstype
300072551

 Gårdsnummer
428

 Bruksnummer
926

 Seksjonsnummer
—

 Bruksenhetsnummer
H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

 Byggeår
2012

 Bygningstype
Enebolig

 Bruksareal
104,0 m²

 Oppvarmet bruksareal
98,0 m²

 Oppvarmet etasje
2

 Bygningstype
Tre

 Oppvarming
Gass, Elektrisitet

 Ventilasjon
Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

131,85 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

127,85 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 529 kWh



Blåklokkesvingen 87, 4823 NEDENES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Blåkløkkesvingen 87 - Nabolaget Nedenes - vurdert av 110 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vessøyveien Linje 100, N100, 101, N101	10 min 0.7 km
Bråstad stasjon Linje R50	14 min 9.8 km
Kristiansand Kjevik	46 min

Skoler

Nedenes skole (1-10 kl.) 499 elever, 28 klasser	6 min 3 km
Asdal skole (1-10 kl.) 485 elever, 23 klasser	9 min 5.3 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	16 min 10.6 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	16 min 11.2 km

«Meget vakkert og grønt område, nær sjø og strender. Fredelig og trygt nabolag. Barnevennlig og god kollektivtrafikk. Midt i mellom to byer; Arendal og Grimstad (ca en mil hver vei).»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

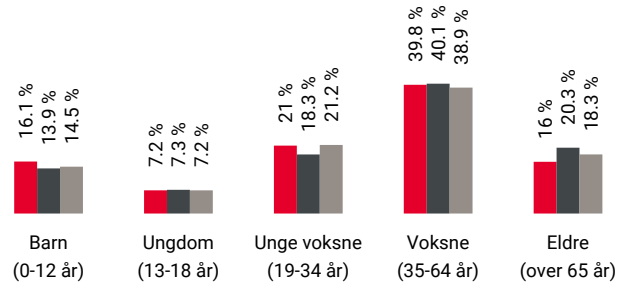
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedenes	2 481	1 120
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Engene barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min 0.4 km
Hasla Solkollen barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min 3.2 km
Haugenes barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 3.2 km

Dagligvare

Bunnpris Nedenes Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	21 min 2 km
Kiwi Nedenes	5 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



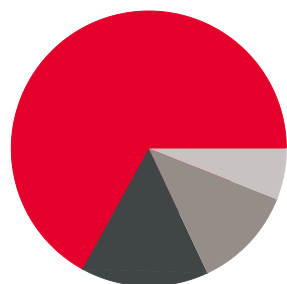
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

	Vestre Nedenes - Balløkke Ballspill	16 min	1.2 km
	Nedenes barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	5 min	2.3 km
	SKY Fitness Fevik	5 min	
	Friskis & Sveltis Arendal	12 min	

Boligmasse



67% enebolig
15% rekkehus
12% blokk
6% annet

«Sentralt boligstrøk i Aust Agder»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Fevik Senter

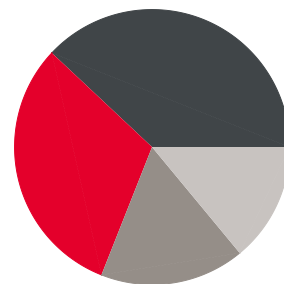
6 min



Apotek 1 Nedenes

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
38% 6-12 år
17% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



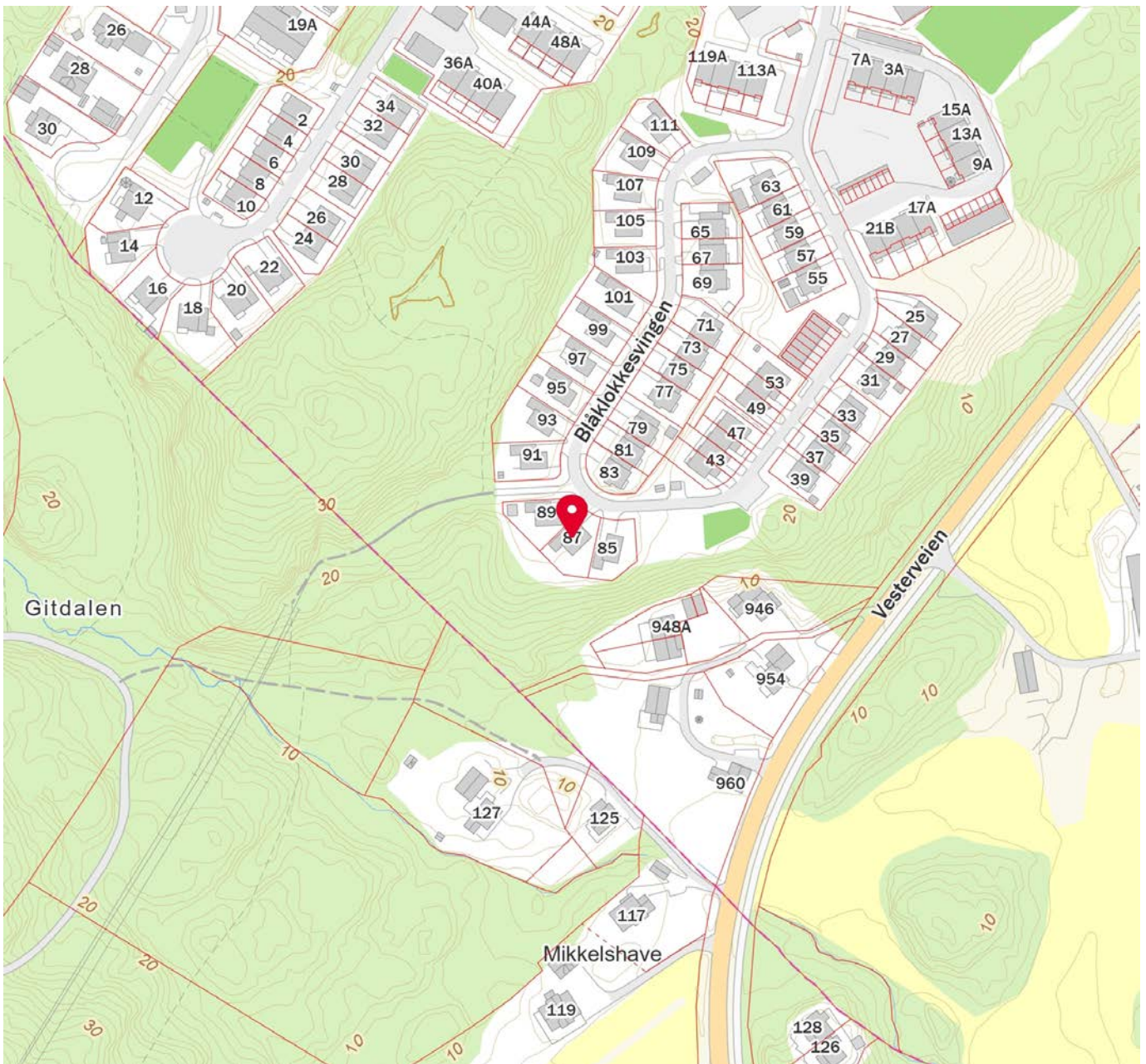
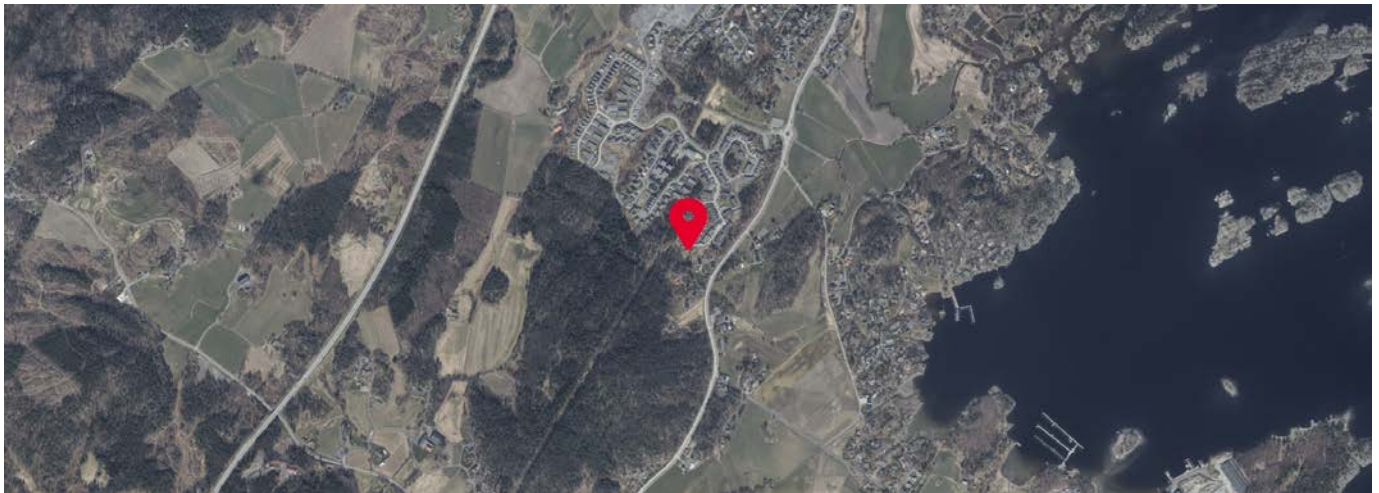
0%

44%

Nedenes
Arendal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 06.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	428	Bruksnr.	926	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Blåkllokkesvingen 87, 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
Sum	4 817,84 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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.

ARENDAL KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

FOR

ENGENE BOLIGOMRÅDE DEL I, BYGGETRINN 2

Arkivsak: 07/7639
Arkivkode: REG 1502r3

Vedtatt i Arendal bystyre: 24.04.2008, sak 72/08
Tilhørende plankartets utarbeidingsdato: 18.01.08

Mindre endring, delegert myndighet: 21.12.2010, sak 2010/17068
Egen planident 1502r3e1, egne bestemmelser

Mindre endring, delegert myndighet: 10.06.2011, sak 2011/5167
Egen planident 1502r3e2, egne bestemmelser

1 GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Området disponeres til følgende formål iflg. plan-og bygningslovens § 25 1. ledd:

Byggeområder -§ 25 1. ledd nr. 1: Område for boliger m/tilh. anlegg B1 – B13

Trafikkområder -§ 25 1. ledd nr. 3: kjøreveier Tk1-Tk3

annen veigrunn, fortau, gang-/sykkelveier Tg1

Friområder -§ 25 1. ledd nr. 4: friområder, lek F1-F2

Fareområder -§ 25 1. ledd nr. 5: høyspentlinje

Spesialområder -§ 25 1. ledd nr. 6: frisiktsone ved vei

post/renovasjon Rp4 – Rp7

Fellesområder -§ 25 1. ledd nr. 7: felles parkering/garasjer Fp5. Fp9 – Fp7

felles lek Lek 1 -2

2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein eller ha overflate mot det fri i naturstein
- 2.2 Utnyttelsesgraden er oppgitt i %-BYA på plankartet, og beregnes av brutto areal innenfor hele delområdet sett under ett. Biloppstillingsplasser i det fri skal ikke medregnes i tillatt utnyttelsesgrad.
- 2.3 Oppdeling og utbygging av områdene skal skje på grunnlag av godkjent tomtedelingsplan. Tomtedelingsplanen må i tillegg til tomteinndeling vise type bebyggelse, bebyggelsens plassering, avkjørsler, biloppstillingsplasser og forstøtningsmurer.

3 BYGGEOMRÅDER

- 3.1 Bygninger skrått terreng må oppføres med underetasje under hovedetasjeplan, med minst en fasade mot det fri. Boliger på flatt eller tilnærmet flatt terreng oppføres med eller uten kjeller. Ingen boliger kan ha mer enn 2 etasjer. Boliger med en underetasje kan ha 2 etasjer over underetasje, og for 2 etasjes bygninger tillates i tillegg kjeller. Maks mønehøyde er oppgitt på plankartet.
- 3.2 Bebyggelse i samme gruppe eller rekke skal ha lik takform. Bebyggelsen innenfor hvert delfelt skal ha en enhetlig form. Bygninger som henger sammen skal ha like farger på vegger, dører, vinduer og tak.
- 3.3 Garasje/carport skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje/carport til rekkehus, kjedehus og flerfamiliehus kan ha annen takform enn bolighuset.
- 3.4 Garasje og carporter som ligger vinkelrett eller skrått på offentlig vei, må plasseres minst 5 meter fra grensen mot vei.
- 3.5 Frittliggende eneboliger skal disponere minst 2 biloppstillingsplasser på egen grunn i tillegg til eventuell garasje/carport. I rekke-, kjedehus og leilighetsbygg med til og med 4 boenheter må hver boenhet disponere minst 2 biloppstillingsplasser på egen grunn eller i fellesanlegg, medregnet garasje/carport. I leilighetsbygg med mer enn 4 boenheter må hver boenhet disponere minst 1 biloppstillingsplass og minst 0,5 plasser beregnet for besøkende.
- 3.6 Innenfor område EB2 kan det ikke gis tillatelse til bygningsmessige tiltak uten godkjenning av veimyndighetene. Det må dokumenteres at støynivået ligger under tillatt maksimumsgrenser.

4 TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE)

- 4.1 Veiene skal anlegges som vist på plankartet. I forbindelse med detaljplanlegging og prosjektering kan det foretas mindre justeringer av veienes høydeprofil.

4.2 Dersom veien bygges ut etappevis må det etableres midlertidig snuplass etter nærmere avtale med kommunen.

4.3 Veifylling 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 veiformål på plankartet.

5 FRIOMRÅDER

5.1 I området kan det anlegges stier/løyper, akebakker, lekeplasser mv. Bygninger som ha tilknytning til formålet er tillatt.

5.2 Lekeplasser skal opparbeides og utstyres i samsvar med egen detaljplan godkjent av kommunen.

6 FAREOMRÅDER

6.1 Området kan ikke bebygges eller nyttes til konstruksjoner eller anlegg, herunder lekeplasser.

7 SPESIALOMRÅDER

7.1 Frisiktsoner

Innenfor frisiktsonene skal området planeres i samme nivå eller lavere enn tilstøtende vei. Det er ikke tillatt å beplante områdene eller nytte disse slik at frisikt over 0,5 meter hindres. Begrensningene som dette medfører for opparbeidelse og utnyttelse skal tinglyses som heftelse i skjøtene.

7.2 Område for renovasjon/post

Område nyttes til postkassestativ og samleskap/-beholdere for renovasjon. Opparbeidelse og plassering av stativer og skap skal gjøres i samarbeid med postverket og renovasjonsselskapet.

8 FELLESOMRÅDER

8.1 Fellesområdene er felles for de områdene som framgår av tabellen

Område	Felles for
Fp5	Boligtomtene 36 – 42 i 1. byggetrinn
Fp9	Områdene B1 – B2
Fp10	Områdene B2 – B3
Fp11	Område B3
Fp12	Område B6

Fp13	Områdene B5 og B6
------	-------------------

9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 9.0 Lekeplass LEK 1 skal være opparbeidet før første boligenhet i områdene B1 – B4 og B10 – 11 tas i bruk. Lek 2 skal være opparbeidet før første boligenhet i områdene B5 – B9 tas i bruk.
- 9.1 Siktsoner skal opparbeides samtidig med tilstøtende veianlegg.
- 9.2 Parkeringsplasser for bebyggelsens behov skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.
- 9.3 Høyspentlinjen skal være lagt i jordkabel før det gis tillatelse til oppføring av bebyggelse nærmere enn 10 meter fra senter av linjen.

Arendal, 05.08.2008

Roy Vindvik
saksbehandler



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.:	428	Bnr.:	926	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Blåkløkkesvingen 87, 4823 Nedenes					Dato:	09.01.2026 EM
Beregnet areal:	372,8 m ²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	2012						
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

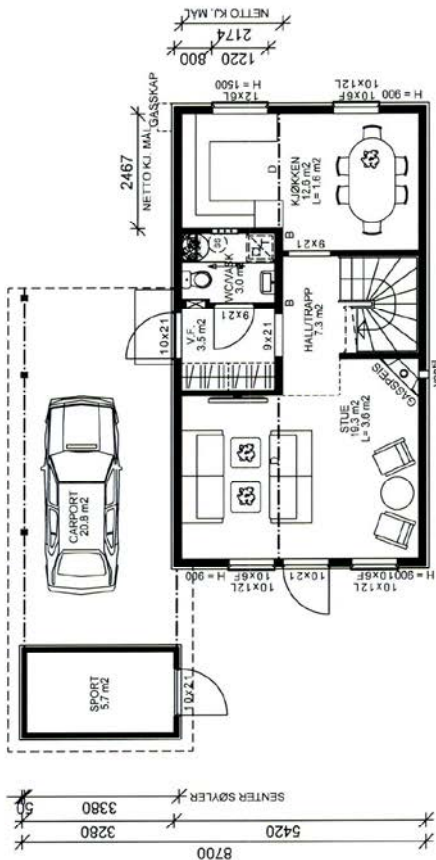
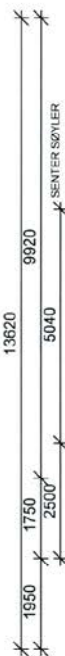
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 18 071,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 5 320,-

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.

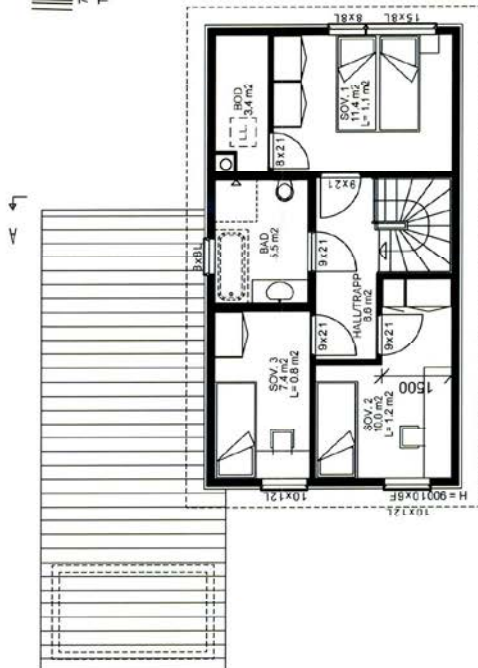
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

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

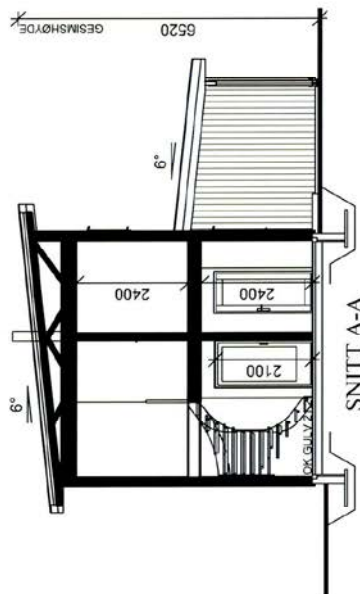
ARENDAL KOMMUNE
29 JUNI 2009



1. ETASJE



2. ETASJE



SD = SYNLIC DRAGER
D = SKULTI DRAGER
B = BAREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKREVINN
F = FAST KARM

	ERA-Bygging	ERA-Berørhet	P-Rom
1. ETG.	m ²	49,0 m ²	49,0 m ²
2. ETG.	m ²	49,0 m ²	45,1 m ²
	m ²	m ²	m ²
	m ²	m ²	m ²
SUM HOVEDLELIGHET	m ²	98,0 m ²	94,1 m ²
BYA =	87,4 m ²		

B7 NR.92

B	BYGGEMLD.TEGNINGER	ALK	64.05.09
A	KUNSTUTPUSSET	ALK	20.05.08
REZ	REVISJON	SEN	DATA
BYGGER	BLOCK WATNE AS	MAL	1:100
TEGN	ENGINE ALLÉ B7 NR.92 ARENDAL	DATA	23.04.08
TEGN	PLANER - SNITT	ANSVARLIG	B.W.P.
		PROSJEKTERE	
		KONTROLLER	
		PROSJEKT	TESN NR.
		KONSULENT	100
		ARBEID	5758_B7_92
		ARBEID	BLOCK WATNE PROSJEKTERING
		ARBEID	FB 1817 VKA 0123 OSLO
		ARBEID	TUF 224600 FAX 2246001
		ARBEID	TEGNINGEN VA HVERKEN HEIT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS

BYGGEMLDINGSTEGNINGER



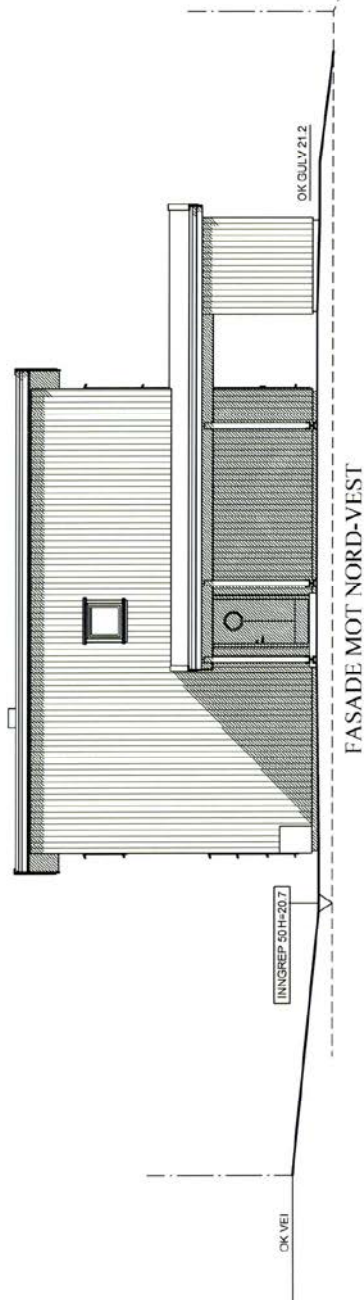
Block Watne

BLOCK WATNE AS

ARENDALE KOMMUNE
29 JUNI 2009



FASADE MOT NORD-ØST

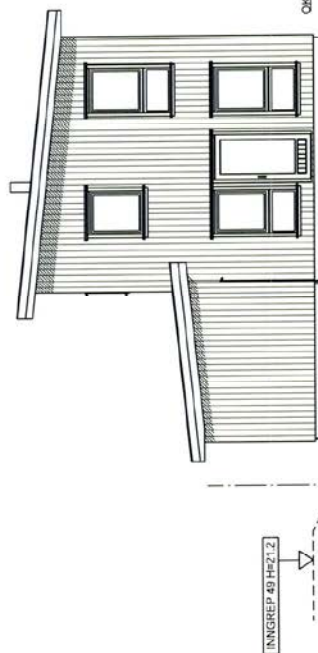


FASADE MOT NORD-VEST

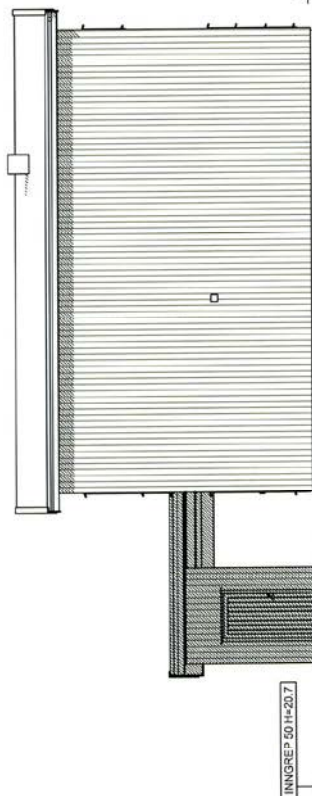
B7 NR.92

[illegible]

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST

B7 NR.92

[illegible]

10 JAN. 2013

FERDIGMELDING AV TILTAK

Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder:

Gnr:

428

Bnr:

916

Festnr:

Seksjonsnr:

Navn:

Tom Sætra Pedersen

Gate:

Blåkløkkesvingen 87

Område:

Tomt. 92

Målestokk 1:100

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.

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

Dato tilkobling vann:

30/9-12

Dato tilkobling avløp:

30/9-12

Tomming/utkoblingsdato:

Tomme firma:

Dato lekkasje utbedret:



02 E E 7 / 111967

Geomatikk

2013/490-1 FER

Ansvarlig foretak m/underskrift

AUT RØRLEGGERFIRMA

LIENE AS

Tlf. 37 25 81 90 Fax 37 25 81 91

E-post: 928432479

Dato:

8/1-13



Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	RØRLEGGER LIENE AS	Orgnr:	929432479
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	24.11.2015		
Målerstand ved innstallasjon:	0		
Plassering:	Vaskerom		
Tekst / kommentar:			



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	428	Bnr.:	926	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Blåkklokkesvingen 87, 4823 Nedenes					Dato:	07.01.2026 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan <i>Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).</i> <i>Se kartutsnitt i figur 1.1 under.</i>

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1502r3	Engene boligområde, del 1 – byggetrinn 2 <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	24.04.2008

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

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**

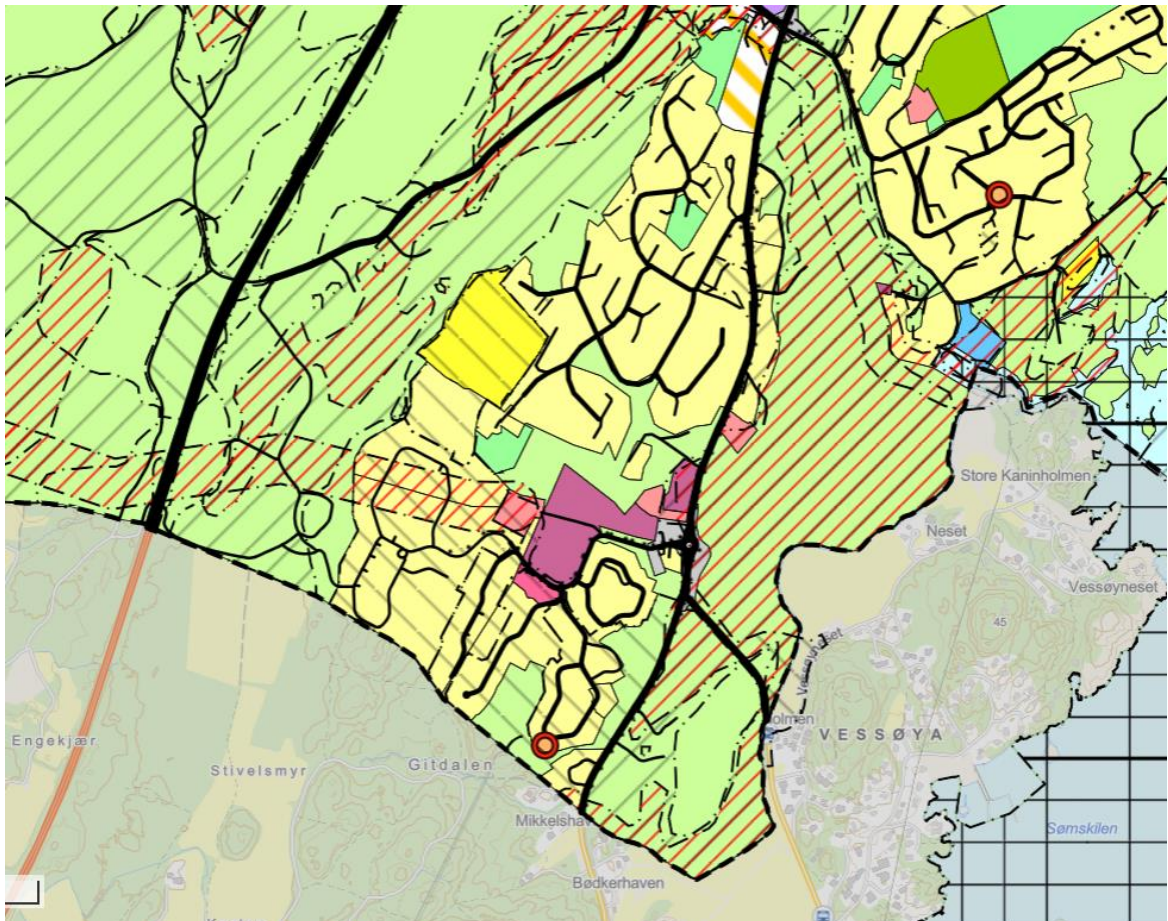


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor
planområdet

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPÅN/PUA <i>Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)</i>	
---	---



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

ARENDAL KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Block Watne as
Sagvannsveien 54, Stoa
4848 ARENDAL

Dato: 03.07.2012
Vår ref: 2012/5460 - 6
Deres ref:
Arkivkode: 428/926
Saksbeh.: Per Ove Dahle
Tlf.: 37013737

FERDIGATTEST

Tiltakssted: Blåkløkkesvingen 87 **Gnr/Bnr:** 428/926
Tiltaket: Bolig

Ansvarlig søker: Block Watne as

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 11.6.12.

Med anmodningen fulgte kontrollerklæringer fra de foretakene som er ansvarlige for utførelseskontroll. Kontrollen har ikke avdekket mangler.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Med hilsen

P.O.Dahle
Overingeniør

Side 1 av 1

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no, telefon: 37 01 30 00, telefaks: 37 01 30 13
Postadresse: Postboks 780, Stoa, 4809 Arendal, postmottak@arendal.kommune.no
Organisasjon: Org.nr.: 940493021/IBAN: NO3063120504241/SWIFT: NDEANOKK
Bankforbindelse: Nordea, bankkontonr.: 6312 05 04241

13 JUNI 2013

FERDIGMELDING AV VA-Anlegg
Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder:

Gnr: 428

Bnr: 926

Festnr:

Seksjonsnr:

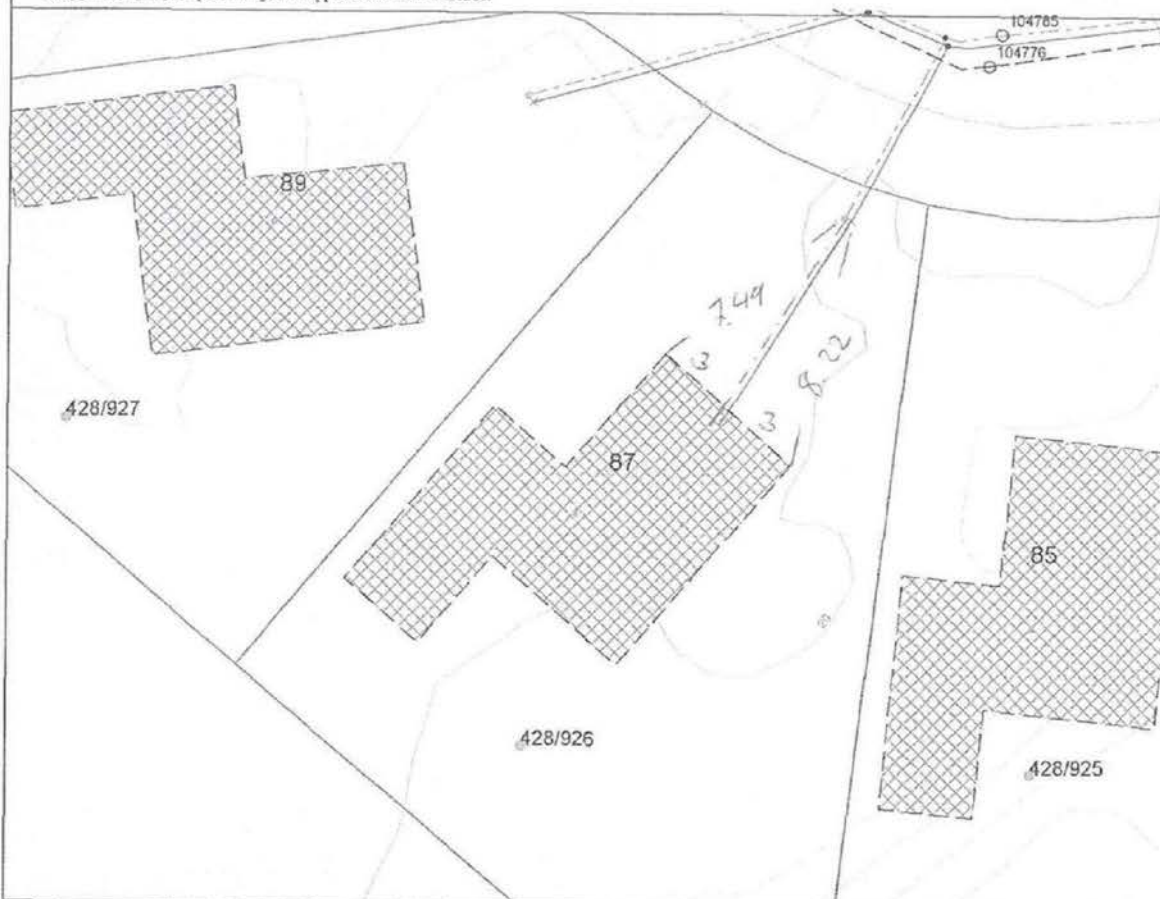
Navn:

Gate: Bakloftevingen 87

Omåde:

Målestokk 1:200

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Følgende skal målsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart), utvendig bakkekran, kum, stakeluke, tilkoblingssted (pkt på off. ledn), slamavskiller, minirensanlegg, pumpestasjon, overgang nytt/eksisterende evt dim/mat. ledning, grenrør og retningsendringer.

Rordimensjon, materiale og trykkklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.

Dersom stoppegrun og/eller stakeluke ligger under et kumlukk skal det komme frem av skissen.

Dato tilkobling vann:

5. 5. 2012

Dato tilkobling avløp:

5. 5. 2012

Dato ferdigstilt slam-anlegg:

Tomming/utkoblingsdato:

Tomme firma:

Dato lekkasje utbedret:



02 Q 04 / 127876

Geomatikk

2013/490-2 FER

Ansvarlig foretak m/underskrift:

Dato:

C/O EN FELDAL
ENTREPRENOR AS

8/1-13

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

428

Bruksnummer:

926

Utskriftsdato / klokkeslett: 09.01.2026 kl. 10:13

Produsert av:

Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom

Bruksnavn:

Etableringsdato: 22.01.2010

Skyld: 0

Er tinglyst: Ja

Har festegrunner: Nei

Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 428 / 926

Areal

372,8 m2

Kommentar

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle

Status

Føds.d./org.nr

Navn

Bruksenhet

Adresse

Andel

Hjemmelshaver

230487

SÆTRA-PEDERSEN ELENE

BLÅKLOKKESVINGEN 87

4823 NEDENES

1 / 2

Hjemmelshaver

240477

SÆTRA-PEDERSEN TOM

BLÅKLOKKESVINGEN 87

4823 NEDENES

1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle

Status

Føds.d./org.nr

Navn

Bruksenhet

Adresse

Andel

Eier registrert hos Skatteetaten

230487

SÆTRA-PEDERSEN ELENE

BLÅKLOKKESVINGEN 87

4823 NEDENES

Eier registrert hos Skatteetaten

240477

SÆTRA-PEDERSEN TOM

BLÅKLOKKESVINGEN 87

4823 NEDENES

Oversikt over teiger

Løpenr

Type

Hovedteig

Nord

Øst

Høyde

Areal

Merknader

1

Teig

Ja

6472976

481842

372,8 m2

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

09.01.2026 10:13

Side 2 av 10

95

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2020 4203 - 428/926 0906 - 428/926		smatmynd 01.01.2020
Endre egenskap Annen forretningstype	15.01.2010	Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 0906 - 428/926		0906spj 22.01.2010 Arealendring 0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	15.01.2010 08/9779	Tinglyst Rolle Avgiver Mottaker Berørt	04.02.2010 Matrikkelenhet 0906 - 428/896 0906 - 428/926 0906 - 428/925		0906spj 22.01.2010 Arealendring -370,6 370,6 0
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	24.09.2012 2010/3657	Rolle Avgiver Mottaker Berørt Berørt	Matrikkelenhet 0906 - 428/896 0906 - 428/926 0906 - 428/925 0906 - 428/927		0906spj 19.11.2012 Arealendring -372,8 372,8 0 0

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	22.08.2011 08/8776	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	0906spj 15.05.2012
		Berørt	0906 - 428/896	0	
		Berørt	0904 - 60/3	0	
		Berørt	0904 - 60/105	0	
		Berørt	0906 - 428/73	0	
		Berørt	0906 - 428/865	0	
		Berørt	0906 - 428/906	0	
		Berørt	0906 - 428/918	0	
		Berørt	0906 - 428/926	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	15.01.2010 08/9779	Tinglyst	04.02.2010	0906spj 22.01.2010	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 428/896	-371,1	
		Mottaker	0906 - 428/927	371,1	
		Berørt	0906 - 428/926	0	
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	24.09.2012 2010/3658	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	0906spj 19.11.2012
		Avgiver	0906 - 428/896	-371,3	
		Mottaker	0906 - 428/927	371,3	
		Berørt	0906 - 428/926	0	
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	24.09.2012 2010/3656	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	0906spj 19.11.2012
		Avgiver	0906 - 428/896	-356,3	
		Mottaker	0906 - 428/925	356,3	
		Berørt	0906 - 428/926	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	18.12.2012	Rolle	Matrikkelenhet		0906spj	18.12.2012
	2012/10763	Avgiver	0906 - 428/865	Arealendring	-27 737,4	
		Mottaker	0906 - 428/896		27 737,4	
		Berørt	0906 - 428/866		0	
		Berørt	0904 - 60/3		0	
		Berørt	0904 - 60/105		0	
		Berørt	0906 - 428/51		0	
		Berørt	0906 - 428/757		0	
		Berørt	0906 - 428/872		0	
		Berørt	0906 - 428/899		0	
		Berørt	0906 - 428/899/0/21		0	
		Berørt	0906 - 428/899/0/23		0	
		Berørt	0906 - 428/900		0	
		Berørt	0906 - 428/900/0/17		0	
		Berørt	0906 - 428/900/0/19		0	
		Berørt	0906 - 428/900/0/21		0	
		Berørt	0906 - 428/900/0/23		0	
		Berørt	0906 - 428/901		0	
		Berørt	0906 - 428/901/0/1		0	
		Berørt	0906 - 428/901/0/2		0	
		Berørt	0906 - 428/901/0/3		0	
		Berørt	0906 - 428/901/0/4		0	
		Berørt	0906 - 428/901/0/5		0	
		Berørt	0906 - 428/901/0/6		0	
		Berørt	0906 - 428/901/0/7		0	
		Berørt	0906 - 428/902		0	
		Berørt	0906 - 428/903		0	
		Berørt	0906 - 428/904		0	
		Berørt	0906 - 428/905		0	
		Berørt	0906 - 428/906		0	
		Berørt	0906 - 428/907		0	
		Berørt	0906 - 428/908		0	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

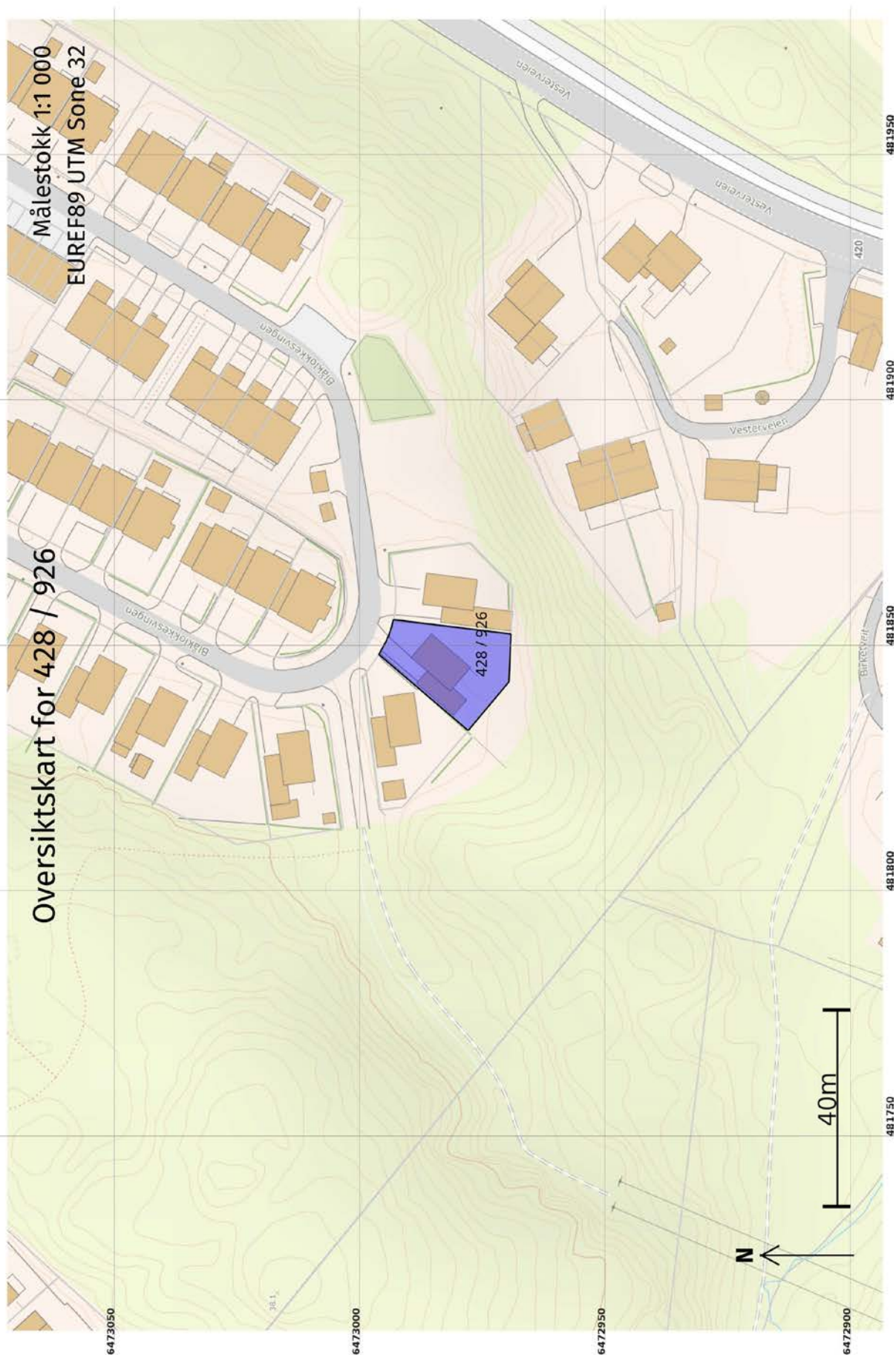
Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur
Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 428/909	0
Berørt	0906 - 428/910	0
Berørt	0906 - 428/911	0
Berørt	0906 - 428/912	0
Berørt	0906 - 428/913	0
Berørt	0906 - 428/914	0
Berørt	0906 - 428/915	0
Berørt	0906 - 428/916	0
Berørt	0906 - 428/917	0
Berørt	0906 - 428/918	0
Berørt	0906 - 428/919	0
Berørt	0906 - 428/920	0
Berørt	0906 - 428/921	0
Berørt	0906 - 428/922	0
Berørt	0906 - 428/923	0
Berørt	0906 - 428/924	0
Berørt	0906 - 428/925	0
Berørt	0906 - 428/926	0
Berørt	0906 - 428/927	0
Berørt	0906 - 428/928	0
Berørt	0906 - 428/929	0
Berørt	0906 - 428/930	0
Berørt	0906 - 428/931	0
Berørt	0906 - 428/932	0
Berørt	0906 - 428/933	0
Berørt	0906 - 428/934	0
Berørt	0906 - 428/935	0
Berørt	0906 - 428/936	0
Berørt	0906 - 428/937	0
Berørt	0906 - 428/938	0
Berørt	0906 - 600/420	0

Bygningsnr:	300 072 551	Bebygd areal:	58	Ant. boliger:	1	Datoer:
Løpnr:		Bruksareal bolig:	100	Ant. etasjer:	2	Rammestillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6472984 Øst: 481844	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	100	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse: Ferdigattest:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	03.07.2012
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:						
Oppvarming:	Elektrisk					
	Annen oppvarming					

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt		
H02	0	47	0	47	0	0	0		
H01	1	53	0	53	0	0	0		
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
48846 Blåkllokkesvingen 87	H0101			Bolig	100	4	Kjøkken	1	1
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet		Adresse				
Tiltakshaver		BLOCK WATNE AS			Stoaaveien 43 A 4848 ARENDAL				



Areal og koordinater

Areal: 372,8
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Arealmerknad: Nord: 6472976 Øst: 481842

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6472970,39	481842,45	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6472978,70	481832,55	12,93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
3	6472996,90	481848,07	23,92	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
4	6472993,90	481855,19	7,76	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-22,50
5	6472969,98	481852,19	24,11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
			9,75	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10	



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Blåkløkkesvingen 87
4823 NEDENES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martine Strand

Telefon: 936 15 788
E-post: martine.strand@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre