



aktiv.

Bieveien 47, 4825 ARENDAL

**Stor enebolig med leilighet, solrik
beliggenhet og garasje!**



Eiendomsmegler / Partner

Magne Haugås

Mobil 900 20 107

E-post magne.haugas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 122 640,-
Total ink omk.: Kr 4 972 640,-
Selger: Marthe Blandkjenn
Mersland
Petter Nordnes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 200/259 kvm
Tomtstr.: 406.2 kvm
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 433, bnr. 272
Oppdragsnr.: 1409260025

Stor enebolig med leilighet, solrik beliggenhet og garasje!

Innholdsrik enebolig i attraktivt og trygt boligområde på Bie. Her har man flott solrik tomt, stor hoveddel med 2 bad og 3 soverom, garasje samt godkjent utleiedel. Pent opparbeidet tomt med god parkeringsplass til bil og fint overblikk over nabolaget. Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	69
Energiattest	96
Nabolagsprofil	101
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 200 kvm

BRA - e: 59 kvm

BRA totalt: 259 kvm

TBA: 49 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 75 kvm Vindfang, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, bod 3, stue/kjøkken

BRA-e: 25 kvm Bod, bod 2

1. etasje

BRA-i: 82 kvm Bad/vaskerom, bod, gang, stue/kjøkken

BRA-e: 34 kvm Garasje, bod 2

2. etasje

BRA-i: 43 kvm Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

406.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel hvor man har god plass til biloppstilling. Her har man også plenareal og platting ved inngangsparti pent innrammet av gjerde. Beplantning gjør tomten innbydende. Trapp på sørvestside som leder ned til leiligheten. Denne har egen uteplass med grus og beplantning. Utekran oppe og nede er praktisk når hagen skal pleies.

Beliggenhet

Beliggende i trygge og hyggelige omgivelser med kort kjørevei til sentrum, Stoa, E18 med ca. 40 minutters kjøretid til Kristiansand. Boligen ligger høyt og fritt i feltet med fritt utsyn over nabolaget.

Adkomst

Fra Arendal: Kjør vesterveien til Strømmen hvor man tar første avkjørsel i rundkjøringen. Fortsett langs Rykeneveien til avkjøring mot Bie. Ta til høyre her og følg veien opp bakken. Boligen ligger på høyre hånd. Boligen er merket med til salgsplakat fra Aktiv. Velkommen.

Bebyggelsen

Enebolig med garasje og sokkelleilighet.

Bygningssakkyndig

Preben Nilsen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ved takstmanns vurdering av sikkert arbeid i høyden, og gjeldende HMS krav, så er risikovurderingen at det ikke er sikret sikker ferdsel på yttertaket. Derfor er yttertaket kun inspisert fra bakkenivå. Det forelå ikke tilgang til stillas eller lift ved befaring. Nedløp og beslag: Plastbelagt stål. Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Trevirke, impregneret.

Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er på fire referansepunkt i stue/kjøkken målt 17mm retningsavvik på gulv, gjennom hele rommet. Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og vedovn. Rom Under Terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Sov vegg mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21. Tomteforhold: Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn. Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2001. Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Normale svinriss er påregnelige. Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av naturstein. Terrengforhold: Deler av tomt er snødekket og ikke mulig å besiktige, må vurderes av ny eier når snøen er smeltet/fjernet. Deler av terreng ved garasje har fall mot bygning. Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige

avløpsrør er av plast og er fra 2001. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Takstmann har utarbeidet tilstandsrapport og følgende forhold har fått TG2:

TG2

Taktekking. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det anbefales å montere snøfangere, dette for å unngå skader etter snø/isras.

Veggkonstruksjon. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Konsekvens/tiltak: Musesperre må etableres.

Takkonstruksjon/Loft. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er tegn på grunnmur ved garasje at det kan lekke vann inn på undertaket, vannet følger undertak og renner ned mellom kledning og vindtett og fukter opp grunnmur. Det er ikke kjent, men det er sannsynlig at vannet entrer inn ved overgang mellom yttertak og vegg under soverom mot øst. Videre undersøkelser må utføres. Mindre lufting fra gesims og ikke registrert luftesjikt over tak. Må undersøkes nærmere. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør utføres. Lufting/ventilering bør forbedres. Lekkasjevann vil kunne svekke materialer over tid, hvor det til slutt er fare for at det kan lekke inn i garasje, samt skade produktene som er fuktutsatt.

Manglende lufting kan gi utfordringer i takkonstruksjon ift. kondens og fukt. Videre undersøkelser må evt. utføres.

Dører. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Alt inn til kjeller under garasje tar i karm.

Overflater. Det er påvist fuktskader på overflater. Merker i veggplater i bod under garasje. Ikke målbar fukt ved befaring, trolig fra eldre lekkasje. Merker etter vask i sammenføyninger mellom laminatbord i kjellerleilighet. Tegn til bom i flis i gang i 1.etg. Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Bom i flis må følges opp og ved negativ utvikling, så må flis eventuelt løsnes og

monteres tilbake/nytt.

Etasjeskille/gulv mot grunn. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rom Under Terreng. Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er målt forhøyet fuktkvote i utforet vegg i kjeller. Dette indikerer tilsig av fukt. Om dette kun gjelder dette punktet er uvisst, men det sannsynlig at det også kan gjelde flere punkter på vegg under terreng. Videre undersøkelser må utføres. Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Fukt i konstruksjon kan forårsake fuktskader, mugg og råte. Videre undersøkelser må gjøres. Kan muligens se i sammenheng med dreneringens kapasitet.

Innvendige dører. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Kjellerdør under garasje går ikke å lukke.

Loftsetasje - Bad - Overflater vegger og himling. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Loftsetasje - Bad - Overflater Gulv. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Loftsetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1

må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Etasje 1 - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det er avsluttet og fuget våtromsplater i våtsone ved toalett. Dette er ikke iht. monteringsanvisning. Det presiseres dog at det er svært lite damptrykk på plater ved wc, og at konstruksjonen fungerer med avviket.

Etasje 1 - Bad/vaskerom - Overflater Gulv. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Ved vannsøl lekkasjer, så vil vann ligge igjen på deler av gulvet. Ny eier må da tørke dette opp med håndklede, eller svabre vann til sluket. Gulvet har steder hvor det er lavere enn på deler av gulv hvor vann skal ledes til sluk. Det er oppkant ved døren, og risiko for lekkasje i tilstøtende rom er mindre.

Etasje 1 - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Rørgjennomføringer ved varmtvannsbereder og under vask er utette, og ved eventuell lekkasje så kan det trenge vann inn i lukket konstruksjon. Gjennomføringer

til vaskemaskin, dusj og wc er ikke videre kontrollert, må eventuelt utføres av ny eier. Konsekvens/tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Etasje 1 - Bad/vaskerom - Ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kjeller - Bad/vaskerom - Overflater Gulv. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kjeller - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kjeller - Bad/vaskerom - Ventilasjon. Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Konsekvens/tiltak: Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

Etasje 1 - Stue/kjøkken - Overflater og innredning. Det er påvist andre avvik.: Avløpsrør er tapet med elektrikertape under vask. Dette er ikke å anse som en varig løsning. Vanntilkoblet kjøleskap/fryseskap har større skadefrekvens, og må holdes under oppsyn.

Konsekvens/tiltak: Lekkasje kan på sikt oppstå, der midlertidig løsning er etablert under vask. Må holdes under oppsyn, for å unngå vannskader.

Kjøleskap tilkoblet vann har større skadefrekvens, og må holdes under oppsyn for å unngå skader. Evt. montere lekkasjeføler.

Kjeller - Stue/kjøkken - Avtrekk. Avtrekksvifte stopper ikke, så leietaker har tidvis dradd ut støpsel. Konsekvens/tiltak: Må kontrolleres av ny eier.

Vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget

fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. En av to varmtvannsbereder fra byggeår. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Lekkasje kan forårsake skader på bygning.

Fuktsikring og drenering. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Med tanke på forhøyet fuktkvote i lukket konstruksjon, så anbefales det ytterligere undersøkelser også av drenering. Det kan være tegn på at dreneringen ikke klarer å frakte bort grunnvannet i tilstrekkelig grad. Utfordringen kan også ha sammenheng med innvendig oppbygging. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. For å unngå innvendige skader så anbefales det videre undersøkelser.

Forstøtningsmurer. Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. En del større stein er løse i forstøtningsmur mot syd. Kan skli ut og gi sig i hageanlegg. Må vurderes og feste tilstrekkelig.

Terrengforhold. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er opplyst om smeltevann mot garasje ved tidligere anledning, må vurdere tiltak slik at vann ikke entrer garasje, men renner til overvannskum.

Helse, miljø og sikkerhet. Radonmåling er foretatt, hvor det er målt under 200bq, men hvor det presiseres at måling ble utført over to mnd og ikke tre. Dette da to mnd var anbefalingen til testen. Det presiseres at takstmann ikke åpner himling/vegger for å sjekke om leilighet i kjeller oppfyller dagens krav til branncelle.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. **Faglært arbeid.** Hvilket år ble jobben fullført?: 2021 **Firmanavn:** Comfort VVS as **Beskrivelse av arbeidet:** Ifm renovering av vaskerom ble et nytt sluk flyttet til hvor dusjkabinett skulle plasseres. Gulv ble meislet og rør for gulvsluk ble flyttet. Det ble lagt åpent røropplegg av varmtvann frem til kabinett. Røropplegg for vaskemaskin ble flyttet. De monterte og satte opp 90x90 cm Porsgrund Showerama Classic dusjkabinett m/ hvit profil og herdet klart glass med Oras Oramix termostat dusjbatteri. Det ble samtidig satt inn en Oso Saga 200 l bereder. Firmaet monterte nytt toalett og

baderomsinnredning (fra megafliis)

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Firmanavn: Fargerike Christensen. Beskrivelse av arbeidet: ifm renovering av vaskerom monterte firmaet vannfast gulvspon, slipte og klargjor det og la gulvbelegg.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Firmanavn: Centrum elektro as. Beskrivelse av arbeidet: Ifm renovering av vaskerom ble det stikkontakt flyttet ca 3 meter pga ny plasseing på vaskemaskin og tørketrommel. Det ble også monteret opp 2 nye lamper på eksiterende lyspunkt i tak

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Rørlegger Halvorsen AS. Beskrivelse av arbeidet: Montering av vannmåler og reduksjonsventil. Da hovedinntaket kommer inn i bod i underetasjen (leiligheten) ble dette montert der.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Beskrivelse av arbeidet: Montering av fibo veggplater ifm renovering av vaskerom.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. ifm renovering av vaskerom ble sluk ble byttet ut, og endret plassering.

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

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. Da de voldsomme snømengdene i vinteren 23/24 smeltet, rant det gjennom garasjeporten og la seg ca 5 cm med vann over hele garasjegulvet. Dette skapte fuktinntregning til oppholdsrommet under garasjen. På veggene var det montert MDF plater. MDF platene, stenderverk og isolasjon ble på bakgrunn av fukt revet og kastet. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Westnes Bygg/Vedlikehold. Beskrivelse av arbeidet: På bakgrunn av hendelsen nevnt ovenfor ble det lagt epoxy på garasjegulvet med kant for å gjøre gulv og lecablokker mest mulig tett.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Sørlands-Tjenesten AS. Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny fiberpuss på grunnmur (på grunnmur ved garasje mot nabo). Ny fiberpuss da den gamle mest sannsynlig hadde dårlig forarbeid og flere biter var løs og forsvunnet gjennom årene. Ble lagt for det estetiske skyld.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja. Dør inn til oppholdsrom under garasjen kan til tider være

vanskelig å lukke. Samme gjelder dør i inn til bod ved inngangsdøren til hoveddel av huset. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja. Tidligere huseier hadde borret et hull i lecablokken i garasje. Hensikten fremstod for u.t som at det var for å lede vannet på gulvet i garasjen borte/ute.

Oppholdsrom under garasje var innredet med stenderverk, vindsperre, isolasjon, plast og mdf plater. Stålbjelke var også delvis kledd. Hullet som er nevnt i avsnitt ovenfor, ledet vannet ut ca. rett over og/eller ved stålbjelken. Jeg oppdaget i 2021 at mdf-platen i hjørnet ved stålbjelken hadde fuktige merker. Jeg rev derfor av platen, plast, isolasjon og vindsperre for å skaffe oversikt på vegg/hva dette kunne skyldes. Stålbjelken er svart. Denne hadde tydelig preg av fukt pga mulig kundens da det var flere merker med rust og flassing av maling i det området bjelken var kledd igjen. Hullet i leceblokken i garasjen ble slammet igjen av u.t. Etter tetting av hullet, samt fjernet mdf-platen m.m. skjedde ikke dette igjen. Om dette skyldes vanninntrenging pga "feil" etter vann gjennom hullet som trengte seg ut og/eller ned gjennom lecablokken(e), eller kondens pga er uvist for u.t. Det samme er nevnt på pkt. 4. Da de voldsomme snømengdene i vinteren 23/24 smeltet, rant vannmengden gjennom garasjeporten, og de la seg ca 5 cm med vann over hele garasjegulvet. Dette skapte fuktinntregning til oppholdsrommet under garasjen. På veggene var det montert MDF plater. MDF platene, stenderverk og isolasjon ble på bakgrunn av fukt revet og kastet. Rommet virker tilsynelatende pr. dd ikke preget av dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Westnes bygg/vedlikehold. Beskrivelse av arbeidet: På bakgrunn av hendelsen nevnt ovenfor ble det lagt epoxy på garasjegulvet med kant for å gjøre gulv og lecablokker mest mulig tett. Hvorvidt dette har utbedret skaden eller ikke er uvist.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Firmanavn: Spyle og rørkontroll. Beskrivelse av arbeidet: Rørinspeksjon av overvannsluk fra gatesluk foran garasje etter å tilført vann i taknedløp og hørt at dette gikk på samme rør. Inspeksjonen ga info om at det ligger overvannsrør foran hele lengden på huset og langs vegg (den siden trappen til utleieleiligheten ligger). Drensrør ligger fra 2.4 m ved garasje til 2.70 m under tre platting. Alt inspisert er 100/110 plastrør.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Varmepumpe sør. Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmepumpe - type Toshiba signatur 25. Hvilket år ble jobben fullført? 2023. Firmanavn: ACSentret. Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe. Hvilket år ble jobben fullført? 2025. Firmanavn: ACSentret. Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Firmanavn: Centrum elektro AS. Beskrivelse av arbeidet: Ifm renovering av vaskerom ble det samtidig montert 1stk 3fase overspenningsvern pga el-billader.

Innhold

Leilighet i u. etg / Kjeller: Vindfang, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, bod, stue/kjøkken. Bod 2, bod 3.

1. etasje: Gang, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken. Garasje, bod 2.

Loft: Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/wc.

Standard

Velholdt enebolig med god planløsning og store rom.

Hoveddel: Stor flislagt gang med varmekabler og klinkerflis. Stor garderobeløsning.

På venstre hånd har man romslig lagringsbod.

På høyre hånd har man boligens første baderom / vaskerom, dette ble pusset opp i 2021. Her har man wc, dusj, servant, opplegg for vaskemaskin.

Stue og kjøkken er pusset opp i 2017 og har store vinduer vendt mot naturen, god plass til spisemøblement. I tillegg har man en vinklet utforming på stuen som gir rom for romslig sofa og tv/mediemøblement. Fra stuen har man også utgang til veranda med fint utsyn over nærområdene. I 2023 ble det montert ny varmepumpe i stuen av typen Toshiba Signature 25.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer med unntak av kjøleskap (Følger salget), 80 cm koketopp fra Bosch gjør matlagingen til en drøm. Gorenje stekeovn og xl oppvaskmaskin fra AEG. Praktisk kjøkkenøy gir rom for naturlig frokostplass. Romslig rom i tilknytning til kjøkken, dette har tidligere vært benyttet som kjølerom. Stuen er vinklet slik at man har naturlig god plass til både spisestue og sofa/mediedel dersom ønskelig. Stuen har flotte slitesterke gulv og peisovn som sørger for rimelig oppvarming vinterstid.

Beveger man seg opp har man 3 soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Baderommet er flislagt og har både dusjnische samt badekar. Romslig innredning med dobbel servant og god skaplass.

Rett utenfor inngangsdøren har man praktisk utebod, i underetasjen har man i tillegg to store boder som er benyttet av eier, disse bodene har adkomst utenifra, se plantegning.

Leilighet: Stor godkjent leilighet med god arealutnyttelse og egen uteplass. Leiligheten har åpen stue/kjøkkenløsning, 2 soverom, romslig badrom og praktisk lagringsbod. Perfekt til utleie eller til ungdom på vei ut av redet.

Boligen er tilkoblet fibernett, separat linje til leiligheten. Sentralstøvsuger.

Boligen er passende for dem som ønsker:

God plass og arealeffektiv planløsning
Solrik og pent opparbeidet tomt
Leieinntekter
Trygt nabolag
Garasje

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Tegnes av eier.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt samt i garasje.

Radonmåling

Radonmåling er foretatt, hvor det er målt under 200bq.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Varmepumpe er installert.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 850 000

Omkostninger kjøper

4 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

121 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

122 640 (Omkostninger totalt)

139 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 972 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 989 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 992 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 18 216 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg på faktura direkte fra Agder Renovasjon IKS.

Eiendomsskatt

Kr 10 393 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 257 807 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 031 227 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 433, bruksnummer 272 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/433/272:

13.06.2000 - Dokumentnr: 4560 - Bestemmelse iflg. skjøte
Best. vedr fellesarealer m.m.

17.09.1999 - Dokumentnr: 6971 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:433 Bnr:225

01.01.2020 - Dokumentnr: 1196616 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:433 Bnr:272

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.01.2001.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.1 vedlagt salgsoppgaven.

Reguleringsplan:

Arealplanid: 1812r2b1

Plannavn: Bie gård, bebyggelsesplan

Vedtatt i kraft: 21.01.1998

Formål: Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 vedlagt salgsoppgaven.

Planer under arbeid: Nei

Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Megleropplysninger
Arealplanstatus
Matrikelbrev
Bestemmelser
Energimerking
Budskjema

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Meglerprovisjon er avtalt til 1.4 % av oppnådd salgssum.
Tilretteleggingsgebyr: Kr. 10900,-
Markedsføring: Kr. 12800,-
Garantipremie: Kr. 4500,-
Fotograf: Kr. 4000,-
Kommunale opplysninger: Kr. 6918,-
Oppgjørsvederlag: Kr. 7950,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering: Kr. 4889,-

Ansvarlig megler

Magne Haugås
Eiendomsmegler / Partner
magne.haugas@aktiv.no
Tlf: 900 20 107

Ansvarlig megler bistås av

Magne Haugås

Eiendomsmegler / Partner
magne.haugas@aktiv.no
Tlf: 900 20 107

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

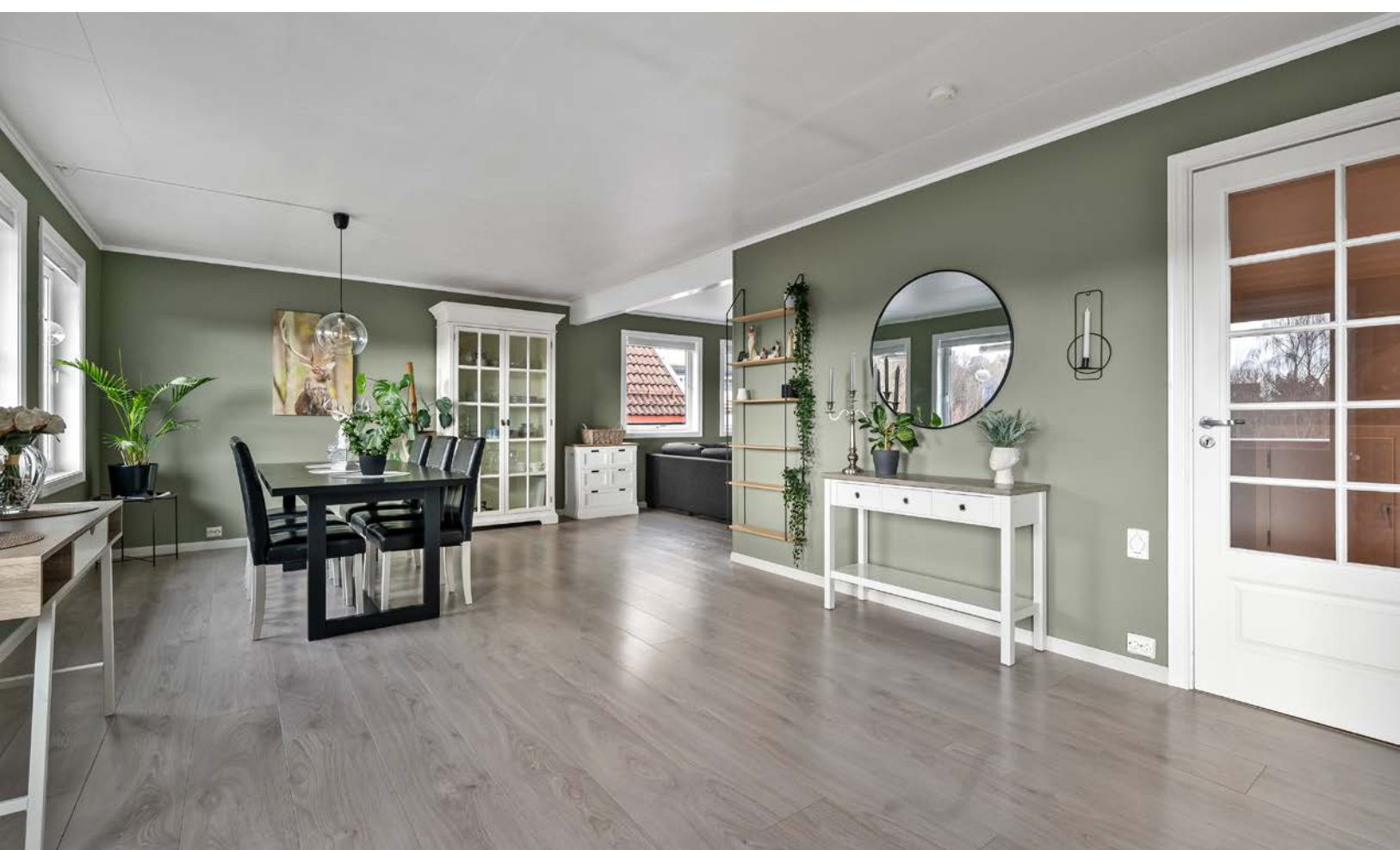
18.03.2026



















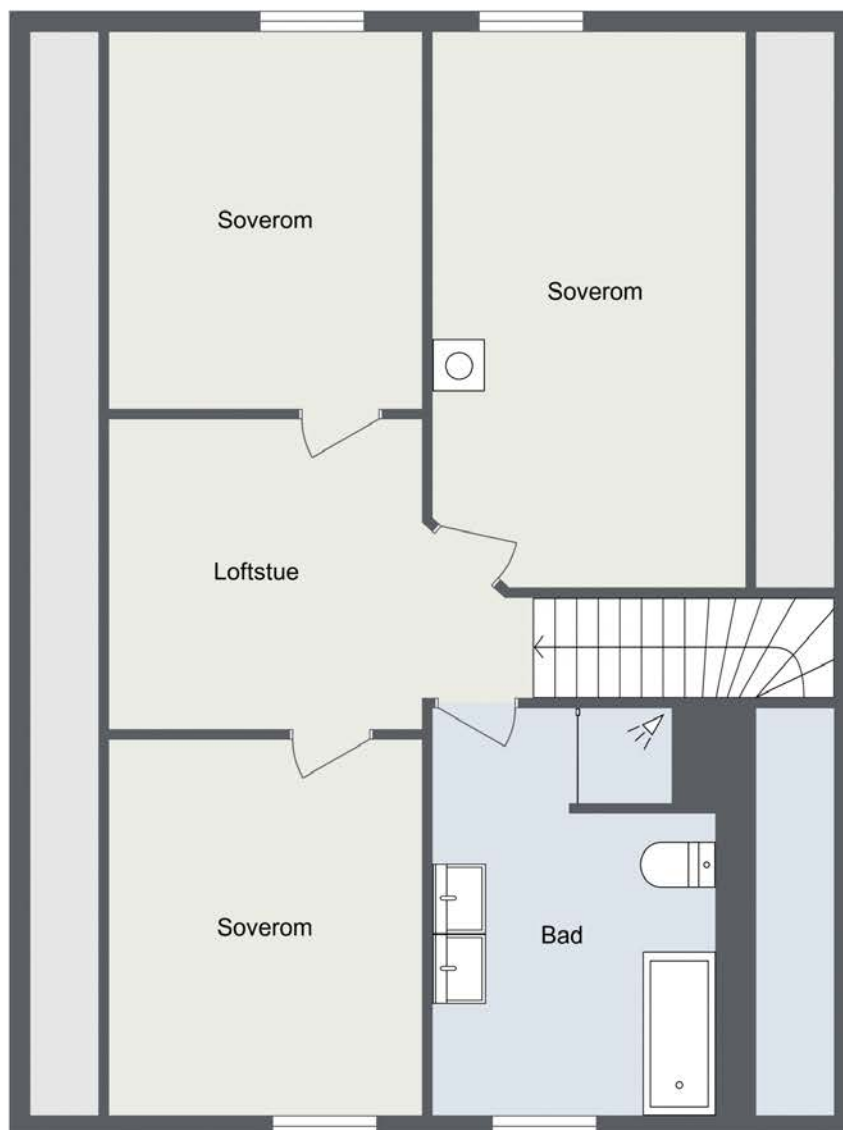








Loft



aktiv.

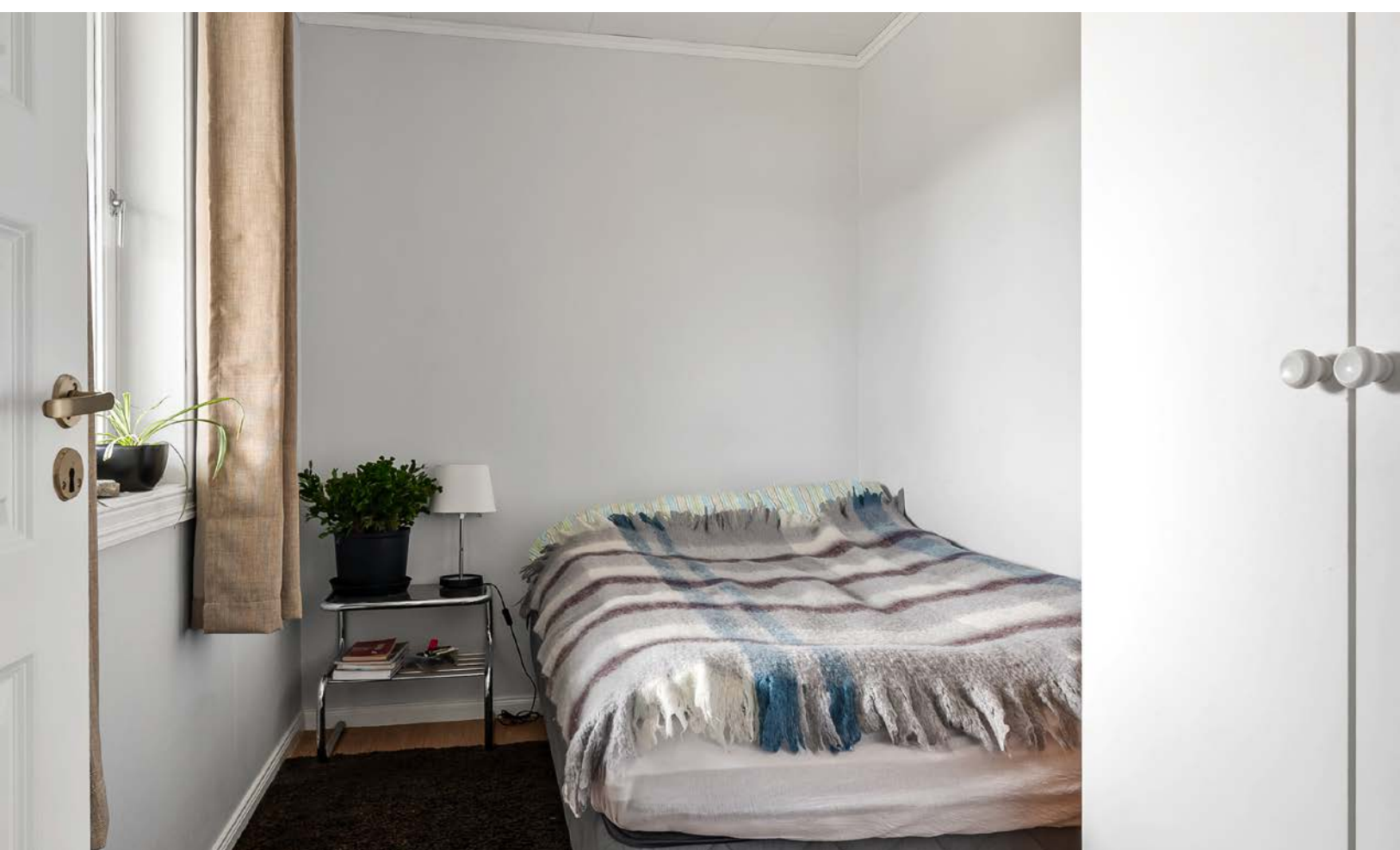
iD
IMAGEDAY

















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Bieveien 47 , 4825 ARENDAL



ARENDAL kommune



gnr. 433, bnr. 272

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 22445-1023

Referansenummer: SS3082

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS

Sertifisert Taksteningør: Preben Nilsen



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

Preben Nilsen

preben@bygningssakkyndig.as

415 16 955

Medansvarlig

Ørjan Hansen

orjan@bygningssakkyndig.as

480 32 394

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 med tilhørende garasje beliggende på selveiertomt. Enebolig med godkjent utleiedel i kjeller. Boligen fremstår godt vedlikeholdt og med standard fra byggeår. Nødvendig vedlikehold og oppgraderinger er løpende utført i byggets levetid, hvor også deler av bygningsmassen er oppgradert.

Ingen større strakstiltak ift. oppgraderinger er nødvendig. Da enkelte bygningsdeler er fra byggeår, og enkelte bygningsdeler er kommentert på, så må det antas at enkelte oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes innen rimelig tid. Dette gjelder spesielt punktene som omfatter fukt/vann. Ellers så er normalt vedlikehold nødvendig for at konstruksjoner skal fungere over tid.

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Liggende bordkledning som er overflatebehandlet. Pusset grunnmur. Betongstein på yttertaket. Kontrollere musebånd. Fukt på grunnmur garasje må undersøkes videre og utbedres. Ved utskifting av kledning på de områder som det kun er 11mm sløyfe, så anbefales det å øke til minimum 23mm sløyfe. Snøstopper på yttertak må vurderes å montere. Drenering må kontrolleres, ref. fuktmåling kjellervegg under terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fremstår godt vedlikeholdt og med "moderne" farger. Enkelte bruksmerker og slitasjer må påregnes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom i loftsetasje, bad/vaskerom i 1.etasje, bad/vaskerom i utleiedel. Baderom og bad/vask i kjeller må følges med pga. alder. Bad/vask i 1.etg. er nylig renoverert. Les rapport ift. våtromsplater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkken i 1.etasje, med normal innredning ift. moderne kjøkken. Kjøkken i utleiedel i normal stand. Ventilator med feil, må skiftes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår, inspisert i fordelerskap. Da over halve levetiden er utstått, så må en holde vannrør under oppsyn i fordelerskap. Avløpsrør fra byggeår. Varmepumpe nymontert i 1.etasje i 2022.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Selveiet tomt. Tomt er i stor grad snødekket og ikke mulig å vurdere. Ny eier se over tomt etter at snøen er borte. Støttemyr mot syd, er enkelte steiner i mur ute av posisjon, må eventuelt kontrolleres nærmere.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Ingen forhold registrert. Se rapport.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

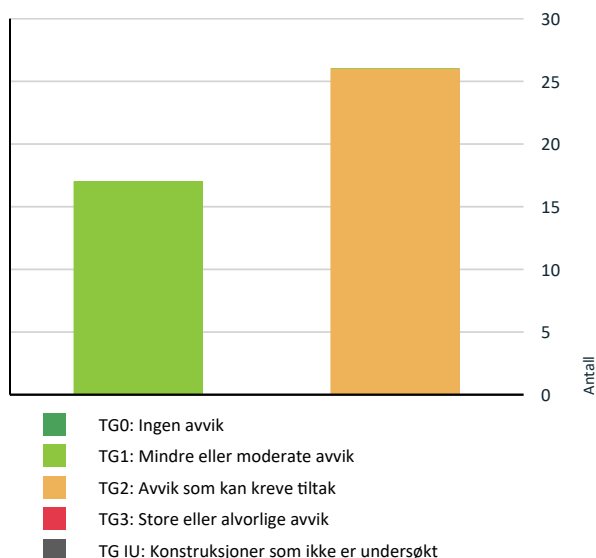
Enebolig

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

Tegninger stemmer overens med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser utført på befaringsdagen, og kan ikke utelukke skjulte feil eller mangler.

Utvendige bygningsdeler er vurdert basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå og tilgjengelige områder på befaringsdagen.

Innvendige bygningsdeler er vurdert basert på visuelle observasjoner og enkle kontrollmålinger utført på tilgjengelige flater på befaringsdagen.

Det kan forekomme lokale avvik eller forhold som ikke er avdekket ved stikkprøvebaserte undersøkelser. Våtrommet er vurdert basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige flater og opplysninger om alder og bruk.

Sluk, membran og tettesjikt er i hovedsak skjult og kan ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep. Vurderingene er derfor gjort innenfor rammen av forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Tekniske installasjoner er vurdert basert på visuelle observasjoner og enkle funksjonskontroller der dette var mulig på befaringsdagen.

Det er ikke utført målinger, demontering eller inngrep i installasjonene. Tekniske installasjoner kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll og enkle funksjonsprøver.

Tomteforhold og forhold mot grunnen er vurdert basert på visuelle observasjoner på befaringsdagen. Forhold under terreng og skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt og kan ha avvik som ikke er avdekket.

Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser utført på befaringsdagen, og utgjør ikke noen garanti for bygningens tilstand. Skjulte feil og mangler kan forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at deler av bygningen og tomten var snødekt på befaringsdagen, noe som har begrenset enkelte vurderinger.

Preben Nilsen AS er ansvarlig for utarbeidelse av rapportmalen og for gjennomføring av besiktigelsen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

[Gå til side](#)

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
2001

Anvendelse

Standard

Eiers opplysninger:

- I rom under garasje så ble det i 2024 funnet vannlekkasje, dette etter at smeltevann fra store mengder snø lekket inn i garasje og videre ned. Epoxy på gulv i garasje er lagt i etterkant, og organisk materiale i kjeller er revet. Noe arbeid utført av tømmer i 2025.
- Vaskerom renover i 2021 av fagpersoner, egeninnsats ifm. montering av våtromsplater.
- Dør inn til bod i kjeller kan være vanskelig å åpne/lukke. Samme med dør inn til utvendig bod i 1.etg.
- Rør ble inspisert i 2021.
- Varmepumpe montert 2022. Hatt løpende service.
- El-bil lader montert, med ukjent monteringsår år.
- Montert overspenningsvern i 2021.
- Opplyses om godkjent utleiedel i kjeller.
- Radonmåling utført i to mnd. Måleresultat under 200bq. Måling utført iht. beskrivelse på test, og ikke i tre mnd. som anbefales i NS.

Vedlikehold

Boligen fremstår med godt vedlikehold og hvor det er utført løpende utbedring av eventuelle utfordringer. Boligen har oppgradert standard på enkelte bygningsdeler, og hvor andre deler har standard fra byggeår.

Tilbygg / modernisering

2006 Garasje

Kommentar

Garasje byggetomt i 2006.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Ved takstmanns vurdering av sikkert arbeid i høyden, og gjeldende HMS krav, så er risikovurderingen at det ikke er sikret sikker ferdsel på yttertaket. Derfor er yttertaket kun inspisert fra bakkenivå. Det forelå ikke tilgang til stillas eller lift ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plastbelagt stål

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales å montere snøfangere, dette for å unngå skader etter snø/isras.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er tegn på grunnmur ved garasje at det kan lekkе vann inn på undertaket, vannet følger undertak og renner ned mellom kledning og vindtett og fukter opp grunnmur. Det er ikke kjent, men det er sannsynlig at vannet enterer inn ved overgang mellom yttertak og vegg under soverom mot øst. Videre undersøkelser må utføres.

Mindre lufting fra gesims og ikke registrert luftesjikt over tak. Må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lekkasjevann vil kunne svekke materialer over tid, hvor det til slutt er fare for at det kan lekkе inn i garasje, samt skade produktene som er fuktutsatt. Manglende lufting kan gi utfordringer i takkonstruksjon ift. kondens og fukt. Videre undersøkelser må evt. utføres.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Alt inn til kjeller under garasje tar i karm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trevirke, impregnert

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp. Ikke inntil bygning, og tilfylt masse på en side. Må vurdere rekkverk hvis bruker er dårlig til beins.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Merker i veggplater i bod under garasje. Ikke målbar fukt ved befarings, trolig fra eldre lekkasje.

Merker etter vask i sammenføyninger mellom laminatbord i kjellerleilighet.

Tegn til bom i flis i gang i 1.etg.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Bom i flis må følges opp og ved negativ utvikling, så må flis eventuelt løsnes og monteres tilbake/nytt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er på fire referansepunkt i stue/kjøkken målt 17mm retningsavvik på gulv, gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Sov vegg mot terreng. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er målt forhøyet fuktvote i utforet vegg i kjeller. Dette indikerer tilsig av fukt. Om dette kun gjelder dette punktet er uvisst, men det sannsynlig at det også kan gjelde flere punkter på vegg under terreng. Videre undersøkelser må utføres.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fukt i konstruksjon kan forårsake fuktskader, mugg og råte. Videre undersøkelser må gjøres. Kan muligens se i sammenheng med dreneringens kapasitet.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kjellerdør under garasje går ikke å lukke.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LOFTSETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

LOFTSETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0. Årsak til at det er satt 0mm, er at det ikke er påvist membran i gulvet og i overgang vegg/gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

LOFTSETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

LOFTSETASJE > BAD

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

LOFTSETASJE > BAD

🕒 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Villavent, se knevegg sov.

LOFTSETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Knevegg allerede åpent inn til gipsplate. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Alt er utført av fagpersoner, foruten våtromsplater som er utført opp egeninnsats.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

🕒 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er avsluttet og fuget våtromsplater i våtsone ved toalett. Dette er ikke iht. monteringsanvisning. Det presiseres dog at det er svært lite damptrykk på plater ved wc, og at konstruksjonen fungerer med avviket.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

🕒 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved vannslø lekkasjer, så vil vann ligge igjen på deler av gulvet. Ny eier må da tørke dette opp med håndklede, eller svabre vann til sluket. Gulvet har steder hvor det er lavere enn på deler av av gulv hvor vann skal ledes til sluk. Det er oppkant ved døren, og risiko for lekkasje i tilstøtende rom er mindre.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rørgjennomføringer ved varmtvannsbereder og under vask er utette, og ved eneventuell lekkasje så kan det trenge vann inn i lukket konstruksjon. Gjennomføringer til vaskemaskin, dusj og wc er ikke videre kontrollert, må eventuelt utføres av ny eier.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Villavent, se knevegg sov.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert og naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Avløpsrør er tapet med elektrikertape under vask. Dette er ikke å anse som en varig løsning.
Vanntilkoblet kjøleskap/fryseskap har større skadefrekvens, og må holdes under oppsyn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasje kan på sikt oppstå, der midlertidig løsning er etablert under vask. Må holdes under oppsyn, for å unngå vannskader.
Kjøleskap tilkoblet vann har større skadefrekvens, og må holdes under oppsyn for å unngå skader. Evt. montere lekkasjeføler.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Villavent, se knevegg sov.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Villavent, se soverom knevegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte stopper ikke, så leietaker har tidvis dradd ut støpsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må kontrolleres av ny eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

En av to varmtvannsbereder fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Lekkasje kan forårsake skader på bygning.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

2 stk. sikringsskap. 400v, ukjent størrelse amp hovedsikring, automatsikringer.

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.

2001

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

El-bil lader, elektro til vaskerom og smartmåler. Det er også montert overspenningsvern.

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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?

Ja Da anlegget primært er fra byggeår, og det er litt mangelfull informasjon i sikringsskapet, så anbefales det at en fagperson gjennomfører en kontroll av el-anlegg.

Generell kommentar

Takstmann er ikke elektriker og hvor det på det grunnlag må vurderes at fagperson ser over el-anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2001.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Med tanke på forhøyet fuktkvote i lukket konstruksjon, så anbefales det ytterligere undersøkelser også av drenering. Det kan være tegn på at dreneringen ikke klarer å frakte bort grunnvannet i tilstrekkelig grad. utfordringen kan også ha sammenheng med innvendig oppbygging.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- For å unngå innvendige skader så anbefales det videre undersøkelser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Normale svinnriss er påregnelige.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

En del større stein er løse i forstøtningsmur mot syd. Kan skli ut og gi sig i hageanlegg. Må vurderes og feste tilstrekkelig.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Deler av tomt er snødekket og ikke mulig å besiktige, må vurderes av ny eier når snøen er smeltet/fjernet. Deler av terreng ved garasje har fall mot bygning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er opplyst om smeltevann mot garasje ved tidligere anledning, må vurdere tiltak slik at vann ikke entrer garasje, men renner til overvannskum.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2001. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radonmåling er foretatt, hvor det er målt under 200bq, men hvor det presiseres at måling ble utført over to mnd og ikke tre. Dette da to mnd var anbefalingen til testen.

Det presiseres at takstmann ikke åpner himling/vegger for å sjekke om leilighet i kjeller oppfyller dagens krav til branncelle.

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

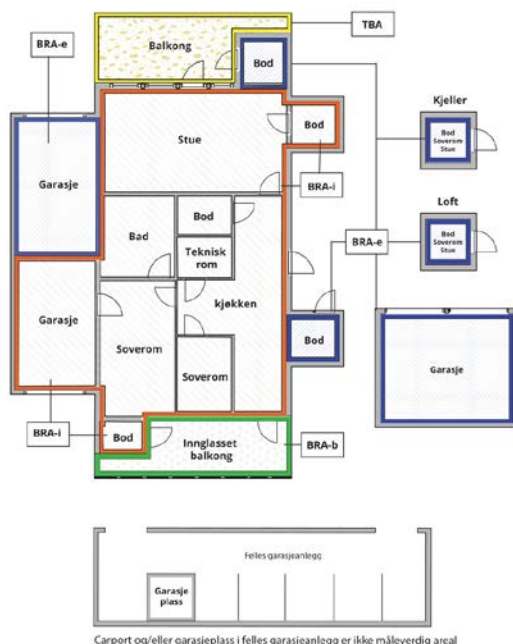
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boden
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)		
Loftsetasje	43			43	
Etasje 1	82	34		116	49
Kjeller	75	25		100	
SUM	200	59			49
SUM BRA	259				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang		
Etasje 1	Bad/vaskerom, bod, gang, stue/kjøkken	Garasje, bod 2	
Kjeller	Vindfang, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, bod 3, stue/kjøkken	Bod, bod 2	

Kommentar

Kjellerbod under garasje med 2,07 i takhøyde, ikke til varig opphold.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer overens med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Brannstige montert ut i fra vinduer i loftsetasje mot vest.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Preben Nilsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	433	272		0	406.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bieveien 47

Hjemmelshaver

Mersland Marthe Blandkjenn, Nordnes Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i etablert boligområde, med lite trafikk i blindvei. Bolig beliggende i umiddelbar nærhet til turområder og kort sykkel tur til sjøen. Kort vei til både barnehage og skole. Kort kjøretur til industriområde med flere butikker, samt kort kjøretur til Arendal sentrum med alle byens fasiliteter.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Om tomten

Selveiet

Tinglyste/andre forhold

Ingen kjente forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	17.03.2026	
---	------------	--

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

Petter Nordnes

Marthe Blandkjenn Mersland

Boligen

Bieveien 47

4825 Arendal

4203-433/272/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har ikke 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?: 2021

Firmanavn: Comfort VVS as

Beskrivelse av arbeidet: Ifm renovering av vaskerom ble et nytt sluk flyttet til hvor dusjkabinett skulle plasseres. Gulv ble meislet og rør for gulvsluk ble flyttet. Det ble lagt åpent røropplegg av varmtvann frem til kabinett. Røropplegg for vaskemaskin ble flyttet. De monterte og satte opp 90x90 cm Porsgrund Showerama Classic dusjkabinett m/ hvit profil og herdet klart glass med Oras Oramix termostat dusjbatteri. Det ble samtidig satt inn en Oso Saga 200 l bereder. Firmaet monterte nytt toalett og baderomsinnredning (fra megafliis)

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Fargerike Christensen

Beskrivelse av arbeidet: ifm renovering av vaskerom monterte firmaet vannfast gulvspon, slipte og klargjorde det og la gulvbelegg.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Centrum elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Ifm renovering av vaskerom ble det stikkontakt flyttet ca 3 meter pga ny plassering på vaskemaskin og tørketrommel. Det ble også monteret opp 2 nye lamper på eksisterende lyspunkt i tak

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Rørlegger Halvorsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av vannmåler og reduksjonsventil. Da hovedinntaket kommer inn i bod i underetasjen (leiligheten) ble dette montert der.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Montering av fibo veggplater ifm renovering av vaskerom.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk ifm renovering av vaskerom ble sluk ble byttet ut, og endret plassering.

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?

♦ Ja

Da de voldsomme snømengdene i vinteren 23/24 smeltet, rant det gjennom garasjeporten og la seg ca 5 cm med vann over hele garasjegulvet. Dette skapte fuktinntregning til oppholdsrommet under garasjen. På veggene var det montert MDF plater.

MDF platene, stenderverk og isolasjon ble på bakgrunn av fukt revet og kastet.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Westnes Bygg/Vedlikehold

Beskrivelse av arbeidet: På bakgrunn av hendelsen nevnt ovenfor ble det lagt epoxy på garasjegulvet med kant for å gjøre gulv og lecablokker mest mulig tett.

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 vanninntregning? 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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sørlands-Tjenesten AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny fiberpuss på grunnmur (på grunnmur ved garasje mot nabo). Ny fiberpuss da den gamle mest sannsynlig hadde dårlig forarbeid og flere biter var løs og forsvunnet gjennom årene. Ble lagt for det estetiske skyld.

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

♦ Ja

Dør inn til oppholdsrom under garasjen kan til tider være vanskelig å lukke. Samme gjelder dør i inn til bod ved inngangsdøren til hoveddel av huset.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Tidligere huseier hadde borret et hull i lecablokken i garasje. Hensikten fremstod for u.t som at det var for å lede vannet på gulvet i garasjen borte/ute.

Oppholdsrom under garasje var innredet med stenderverk, vindsperre, isolasjon, plast og MDF plater. Stålbjelke var også delvis kledd. Hullet som er nevnt i avsnitt ovenfor, ledet vannet ut ca. rett over og/eller ved stålbjelken. Jeg oppdaget i 2021 at MDF-platen i hjørnet ved stålbjelken hadde fuktige merker. Jeg rev derfor av platen, plast, isolasjon og vindsperre for å skaffe oversikt på vegg/hva dette kunne skyldes. Stålbjelken er svart. Denne hadde tydelig preg av fukt pga mulig kundens da det var flere merker med rust og flassing av maling i det området bjelken var kledd igjen.

Hullet i lecablokken i garasjen ble slammet igjen av u.t. Etter tetting av hullet, samt fjernet MDF-platen m.m. skjedde ikke dette igjen. Om dette skyldes vanninntrenging pga "feil" etter vann gjennom hullet som trengte seg ut og/eller ned gjennom lecablokken(e), eller kondens pga er uvist for u.t.

Det samme er nevnt på pkt. 4.

Da de voldsomme snømengdene i vinteren 23/24 smeltet, rant vannmengden gjennom garasjeporten, og de la seg ca 5 cm med vann over hele garasjegulvet. Dette skapte fuktinntrengning til oppholdsrommet under garasjen. På veggene var det montert MDF plater.

MDF platene, stenderverk og isolasjon ble på bakgrunn av fukt revet og kastet.

Rommet virker tilsynelatende pr. dd ikke preget av dette.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Westnes bygg/vedlikehold

Beskrivelse av arbeidet: På bakgrunn av hendelsen nevnt ovenfor ble det lagt epoxy på garasjegulvet med kant for å gjøre gulv og lecablokker mest mulig tett. Hvorvidt dette har utbedret skaden eller ikke er uvist.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Spyle og rørkontroll

Beskrivelse av arbeidet: Rørinspeksjon av overvannsluk fra gatesluk foran garasje etter å tilført vann i taknedløp og hørt at dette gikk på samme rør. Inspeksjonen ga info om at det ligger overvannsrør foran hele lengden på huset og langs vegg (den siden trappen til utleieleiligheten ligger). Drensrør ligger fra 2.4 m ved garasje til 2.70 m under tre platting. Alt inspisert er 100/110 plastrør.

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Varmepumpe sør

Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmepumpe - type Toshiba signatur 25.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: ACsentret

Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe

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

Firmanavn: ACsentret

Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Centrum elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Ifm renovering av vaskerom ble det samtidig montert 1stk 3fase overspenningsvern pga el-billader.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Huset har en utleiedel (leilighet) i underetasjen.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Ja

Leiligheten i underetasjen som leies ut. Den har egen inngang og er separert fra resten av huset.

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

♦ Ja



Målingen ble utført 07.11.25-12.01.26. Ble kun utført to måneder da det var tilstrekkelig i følge radonova. Rapporten datert 21.01.2026 Radonova framla måling på 38 bq/m3.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **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.



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.:	433	Bnr.:	272	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Bieveien 47, 4825 Arendal					Dato:	17.02.2026 EM
Beregnet areal:	406,2m ²						
Bygningstype:	Enebolig m/ hybel / sokkelleighet						
Tatt i bruk:	2001						
☒ 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 ledningsnett krysser privat grunn kan det foreligge spesiell avtale om dette. Avtalen kan enten være tinglyst eller den kan foreligge i kommunens arkiv.

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

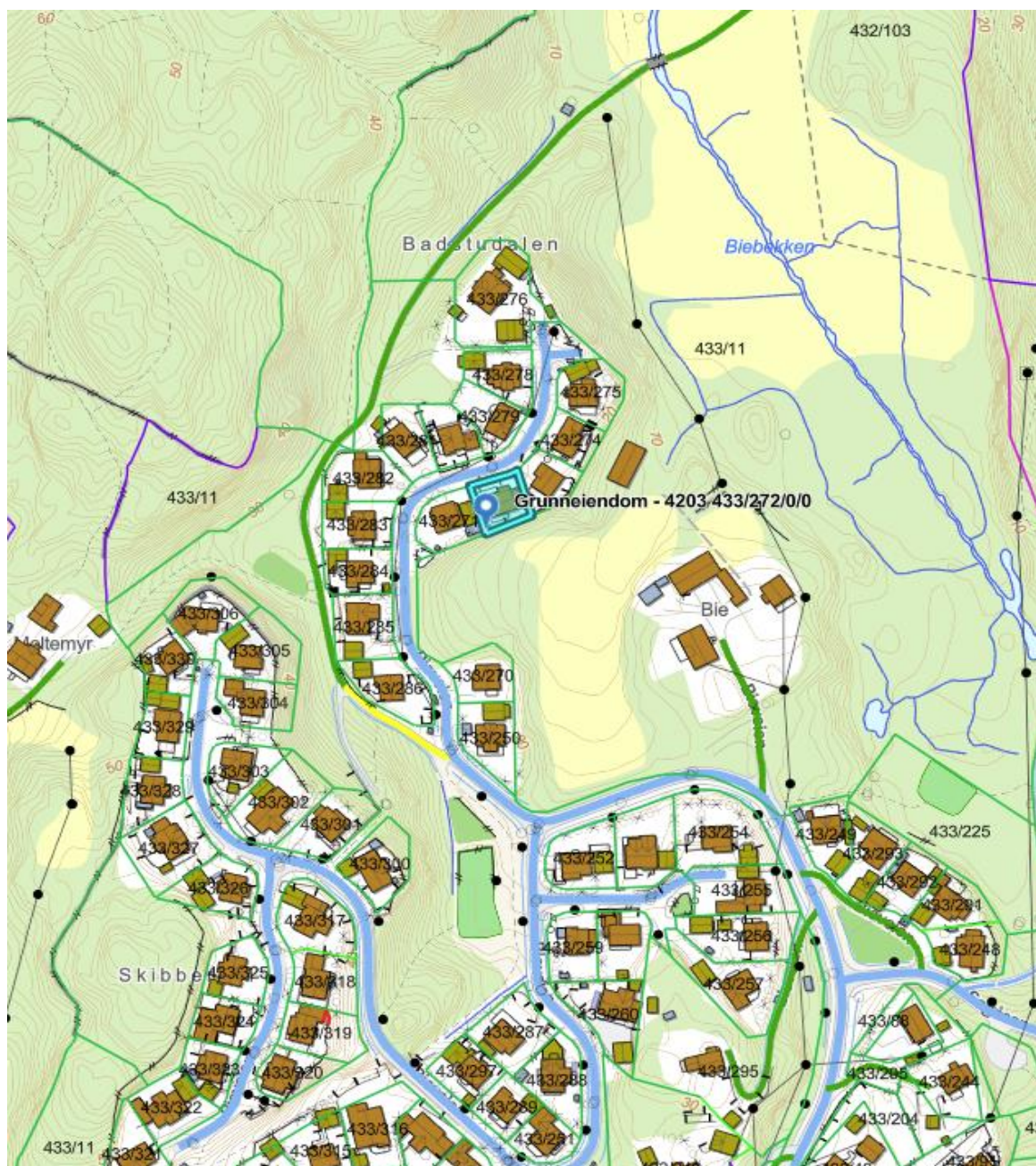
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 28 609,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr 10 393,-

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

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

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 985,- pr år.

Utsnitt av VEGSTATUS-KART	Tegnforklaring —— Privat veg ---- Privat gang- og sykkelsti/gågate —— Kommunal veg ---- Kommunal gang- og sykkelsti/gågate —— Riks/fylkesveg ---- Fylkets gang- og sykkelsti/gågate —— Skogsbilveg —— E-18 ---- Statlig gang- og sykkelsti/gågate	N 
--	--	--



Kartet er ikke målestokkholdig



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	433	Bnr.:	272	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Bieveien 47, 4825 Arendal					Dato:	17.02.2026 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

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

Reguleringsplan:

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

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**

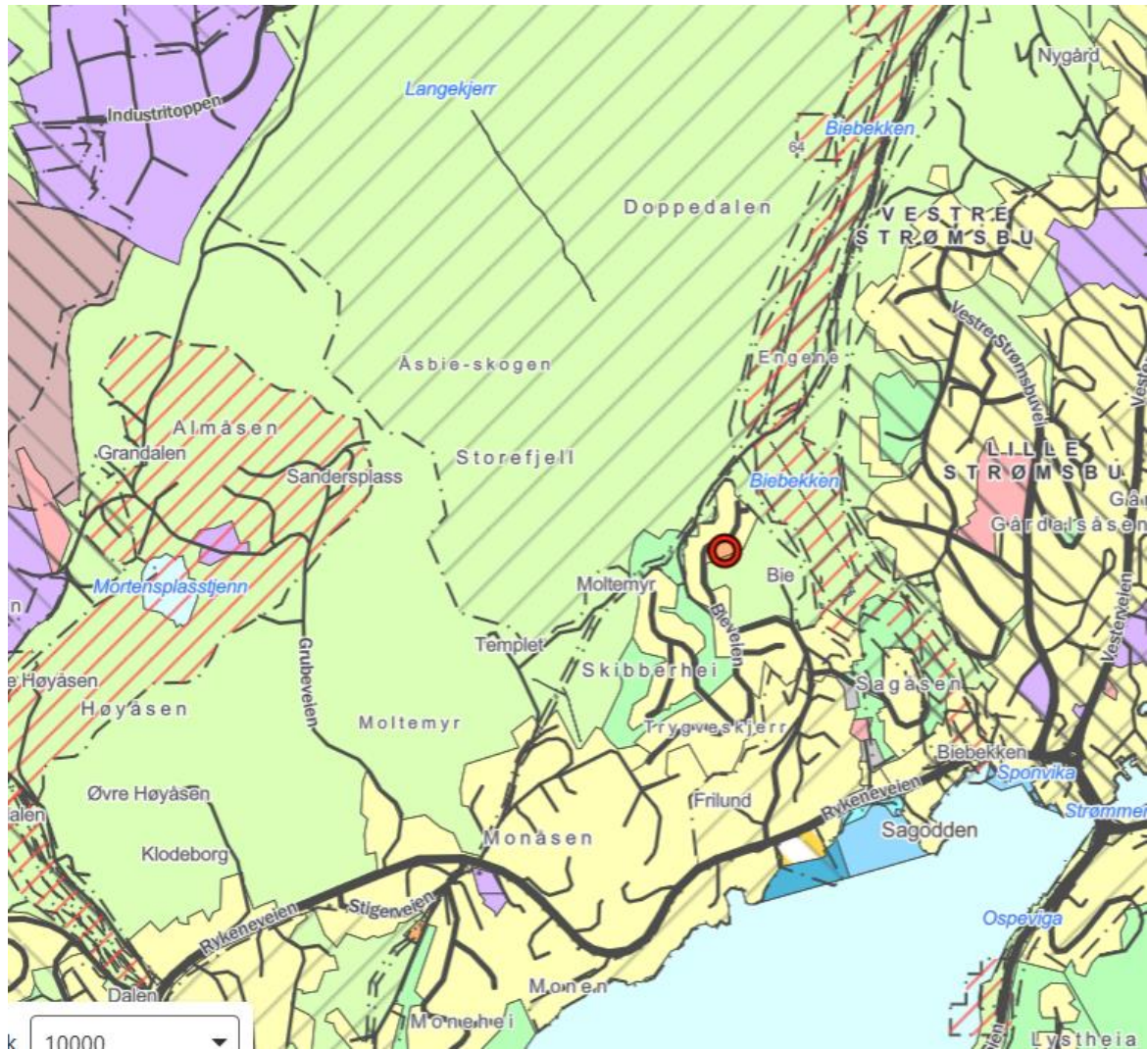


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

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

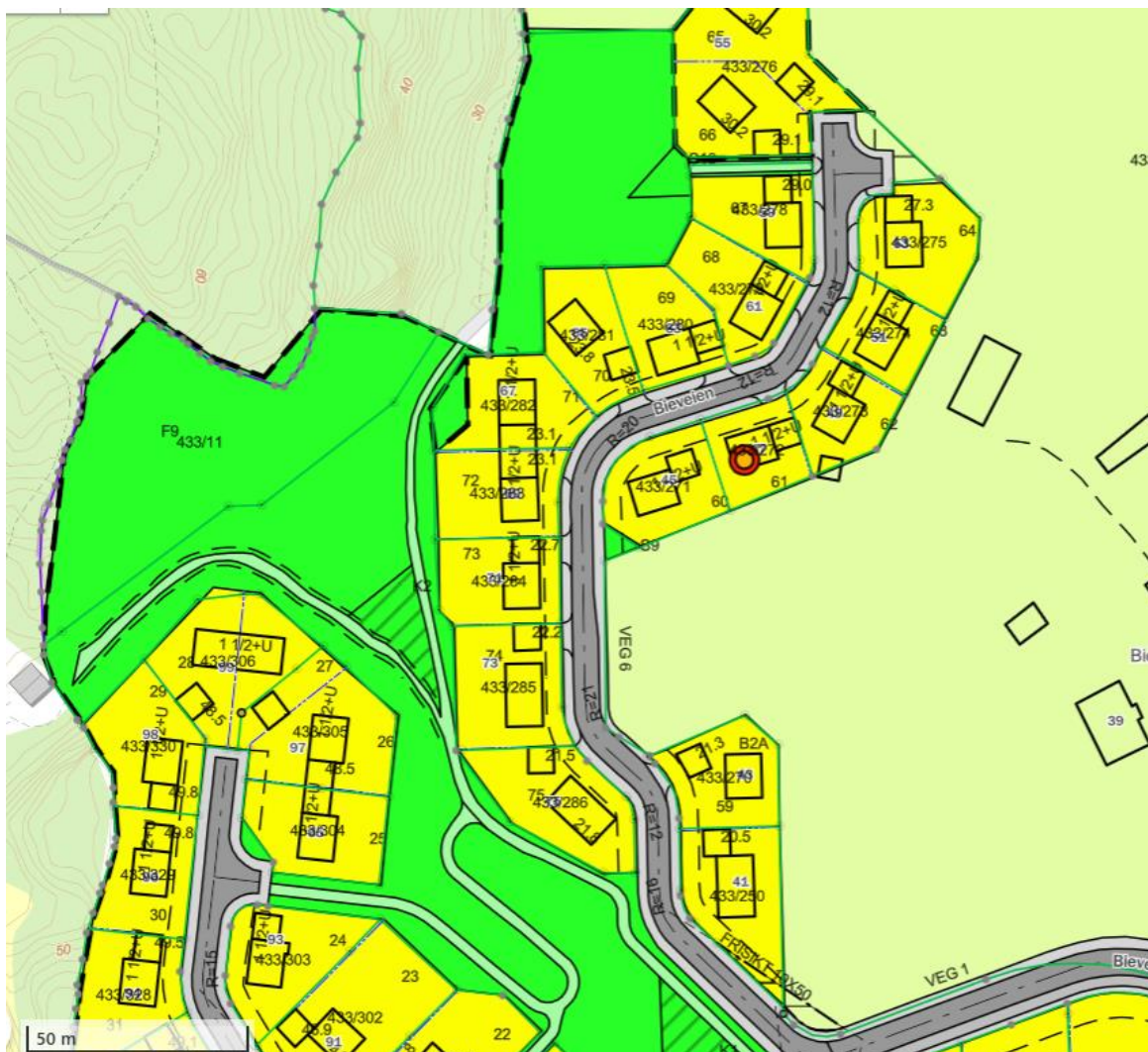


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

433

Bruksnummer:

272

Utskriftsdato / klokkeslett: 17.02.2026 kl. 14:42

Produsert av:

Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:Grunneiendom

Bruksnavn:

Etableringsdato:09.09.1999

Skyld:0

Er tinglyst:Ja

Har festegrunner:Nei

Er seksjonert:Nei

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 433 / 272

Areal

Kommentar

406,2 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		140394	MERSLAND MARTHE B	H0201	Dr. Sands veg 33 7052 TRONDHEIM	1 / 2
Hjemmelshaver		141093	NORDNES PETTER	H0201	Dr. Sands veg 33 7052 TRONDHEIM	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		140394	MERSLAND MARTHE B	H0201	Dr. Sands veg 33 7052 TRONDHEIM	
Eier registrert hos Skatteetaten		141093	NORDNES PETTER	H0201	Dr. Sands veg 33 7052 TRONDHEIM	

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6478767	484512		406,2 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

17.02.2026 14:42

Side 2 av 8

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020		smatmynd	01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4203 - 433/272				
							Omnummerert fra:	0906 - 433/272				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			09.09.1999									
Kart- og delingsforretning			P 73/122				Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
							Avgiver	0906 - 433/225	-406,6			
							Mottaker	0906 - 433/272	406,6			
Adresser												
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Kildekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt		
Vegadresse	Bieveien	42200			47			Grunnkrets	4203	Bie		Nei
								Stemmekrets:	9	Asdal		
								Kirkesokn:	05070601	Øyestad		
								Postnr.område:	4825	ARENDAL		
								Tettsted:	3511	Arendal		
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten												
Byggningsnr:	21 609 951	Bebygd areal:		0	Ant. boliger:	2	Datoer					
Løpenr:		Bruksareal bolig:		255	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:					25.04.2000
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:		0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:					09.11.2000
	Nord: 6478767 Øst: 484512	Bruksareal totalt:		255		vannverk	Tatt i bruk:					11.01.2001
Bygningsendningskode:		Bruttoareal bolig:		0	Avløp:	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse:					
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:		0		kloakk	Ferdigattest:					
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:		0	Har heis:	Nei						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk											
Energikilder:	Elektrisitet											
	Biobrensel											
Oppvarming:	Elektrisk											
	Annen oppvarming											
Etasjer												

17.02.2026 14:42

Side 3 av 8

Etasje		Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt					
H02		0	40	0	40	0	0	0					
H01		1	115	0	115	0	0	0					
U01		1	100	0	100	0	0	0					
Bruksenheter													
Adresse		Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
42200 Bieveien 47		H0101			Bolig		155		4	Kjøkken	2	2	433/272
42200 Bieveien 47		U0101			Bolig		100		3	Kjøkken	1	1	433/272
Kontaktpersoner													
Rolle		Føds.dato/org.nr			Navn		Bruksenhet		Adresse				
Tiltakshaver		TØNSETH HARALD											
Bygningsnr:		21 609 951											
Løpenr:		1											
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32											
		Nord: 6478769 Øst: 484516											
Bygningsendringskode:		Tilbygg											
Bygningstype:		Enebolig m/hybel/sokkelleil.											
Næringsgruppe:		Bolig											
Bygningsstatus:		Meldingssak tiltak fullført											
Energikilder:													
Oppvarming:													
Etasjer													
Etasje		Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt					
H01		0	31	0	31	0	0	0					
Bruksenheter													
Adresse		Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
					Unummerert bruksenhet		0		0		0	0	433/272
Kontaktpersoner													
Rolle		Føds.dato/org.nr			Navn		Bruksenhet		Adresse				
Tiltakshaver		HARALD TØNSETH Bieveien 47 4825 ARENDAL											

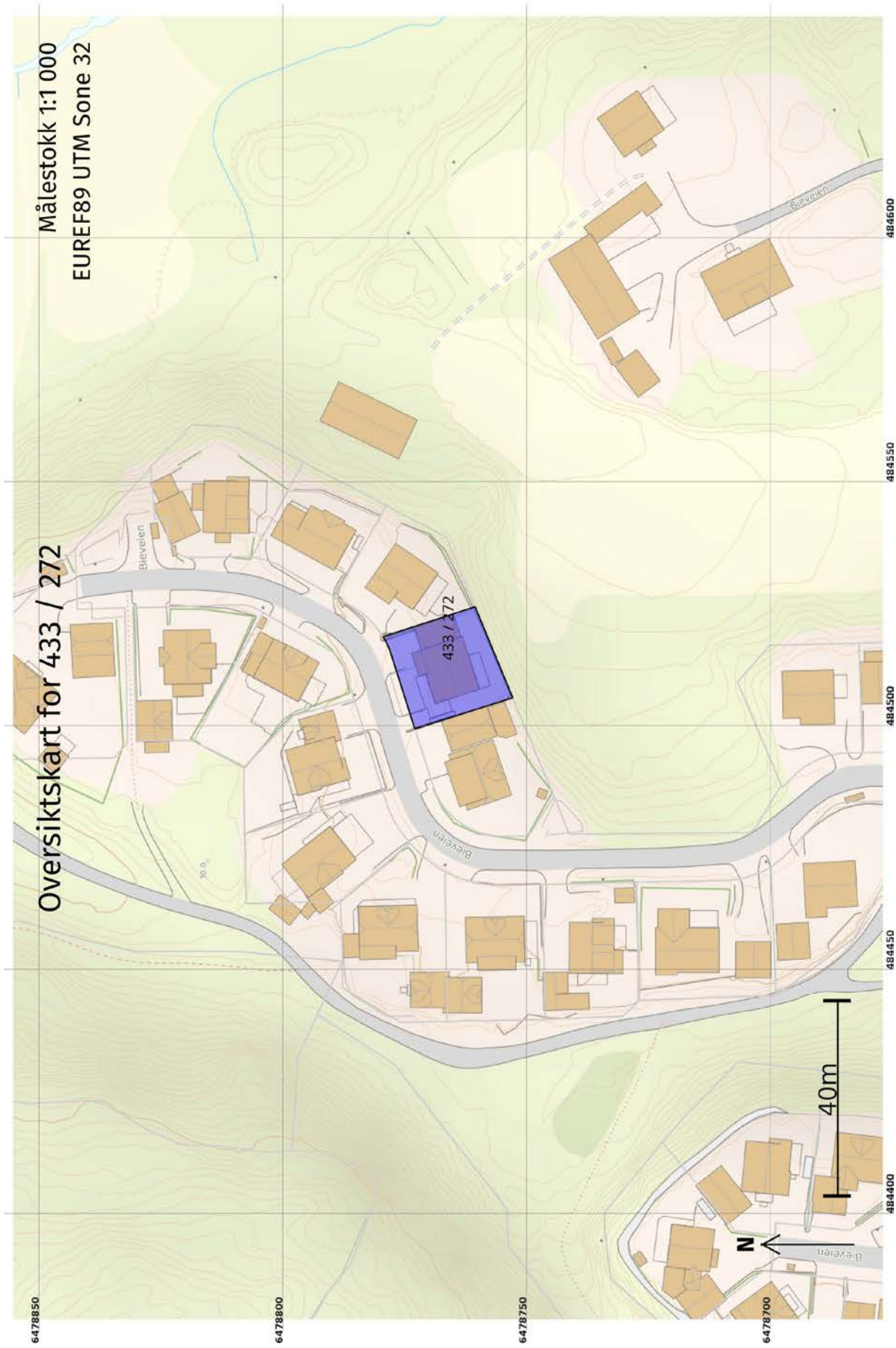
Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

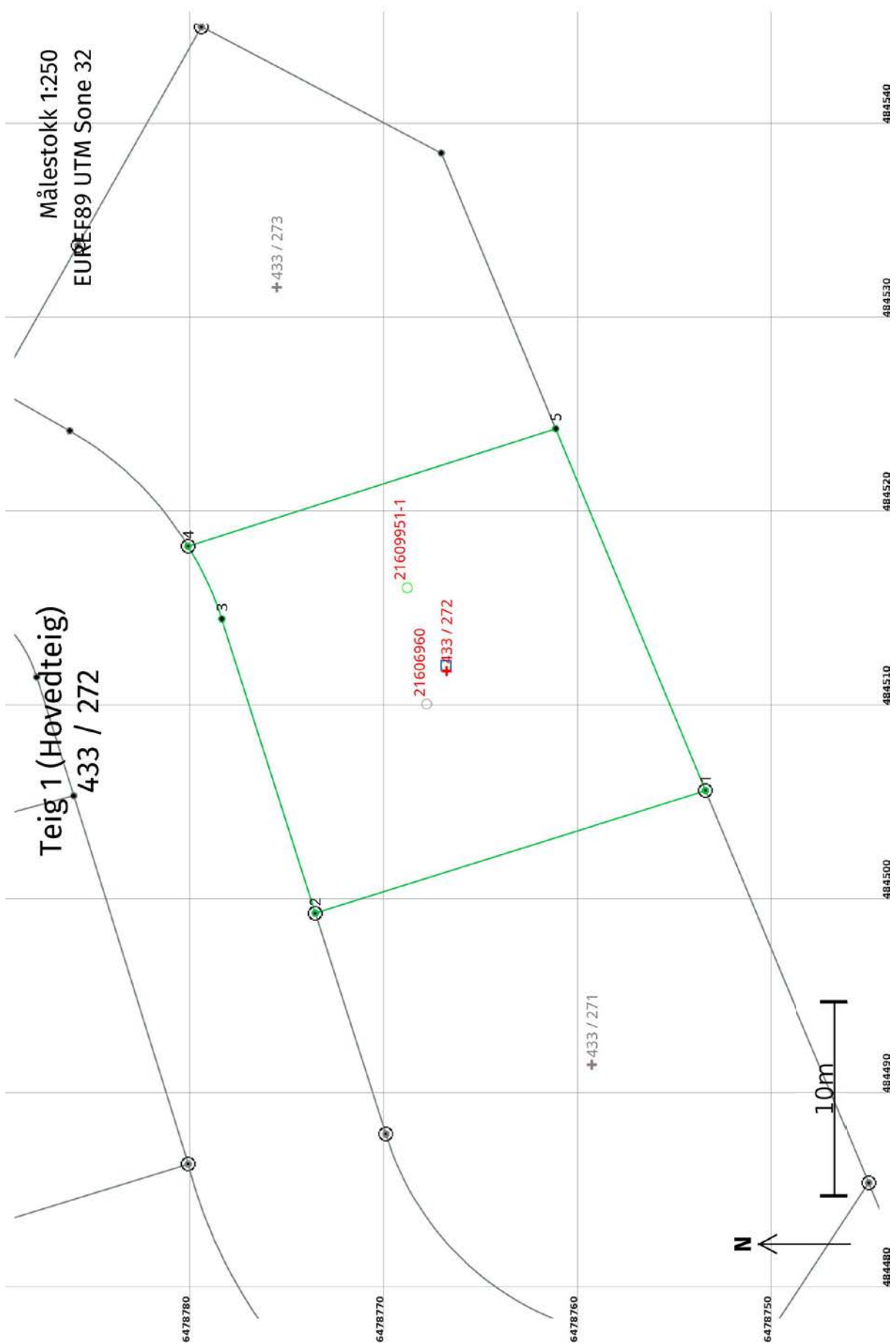
Bygningsnr:	21 606 960	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	195	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	07.09.1999
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6478768 Øst: 484510	Bruksareal totalt:	195	Avløp:	Offentlig kloakk	Bygging avlyst:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelteil.	Bruttoareal annet:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Bygging avlyst						
Energikilder:	Elektrisitet						
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
	H02	0	54	0	54	0	0	0
	H01	1	72	0	72	0	0	0
	U01	1	69	0	69	0	0	0

Bruksenheter	Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		H0101	Bolig	126	6	Kjøkken	1	1	433/272
		U0101	Bolig	69	3	Kjøkken	1	1	433/272

Kontaktpersoner	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Rolle		STOA TREVARE AS		INDUSTRIVEIEN
Tiltakshaver				4801 ARENDAL





Areal og koordinater

Areal: 406,2 Arealmerknad: Nord: 6478767 Øst: 484512

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6478753,63	484505,55	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	14
2	6478773,74	484499,23	21,08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	14	14
3	6478778,55	484514,39	15,90	Umerket	10 Terrengmålt	14	-16,99
4	6478780,29	484518,14	4,14	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	14	14
5	6478761,35	484524,19	19,88	Umerket	10 Terrengmålt	14	14
			20,18				

BIE GÅRD
Bestemmelser til bebyggelsesplan

Plankartets dato: 1.9.97, rettet sist 27.4.98

Vedtatt i Det faste utvalg for plansaker: 21.1.98

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

1. PLANOMRÅDET

1.1 Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med plangrense på planen.

1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres som vist på planen.

2. BYGGEOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

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

3. TRAFIKKOMRÅDER

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

- 3.2 Vei 2 skal krysse over Gamle Bievei med bro. Broens utforming og teknisk utførelse skal godkjennes av kommunen.
- 3.3 Eksisterende sti langs Biejordene, over Biebekken og opp til Vestre Strømsbu skal opprustes til offentlig gang- og sykkelveg. Opparbeidelse og kommunal overtakelse skal skje samtidig med de øvrige tekniske anlegg.
- 3.4 Avkjørsler til eksisterende boliger langs vei 1 skal hvis mulig tilfredsstillende kommunalteknisk standard. Løsningene skal godkjennes av teknisk sjef i forbindelse med behandling av tekniske planer.
- 4. FRIOMRÅDER
- 4.1 I friområder skal det i alminnelighet ikke oppføres bebyggelse. Kommunen kan bare tillate bygninger som har naturlig tilknytning til området, for eksempel leskur og lekeapparater.
- 4.2 Gamle Vestlandske Hovedvei fra vest til kvartalslekeplass skal bevares i den stand den er før utbyggingen og knyttes sammen med eksisterende turvei langs veg 1 mot nord. Ny parsell opparbeides samtidig med bygging av veg 2 eller veg 6.
- 4.3 Eksisterende tursti i felt F2, fra Gamle Vestlandske Hovedvei mot utsiktspunkt vest i planområdet, beholdes slik den er i dag. Øvrige turstier i område opparbeides som gangstier med ca. 1 m bredde, minst mulig terrenginngrep og om nødvendig terrengtrapper.
Turstiene i felt F1 og B9 opparbeides samtidig med tekniske anlegg for felt B9.
Turstiene i felt F2 og B8 opparbeides samtidig med tekniske anlegg for felt B8.
- 4.4 Sandlekeplasser anlegges som vist på planen og skal minimum ha sandkasse og benk. Størrelse og form tilpasses terrenget. Sandlekeplasser skal være opparbeidet før innflytting i første bolig i det aktuelle området.
- 4.5 Kvartalslekeplasser, balløkker og akebakke anlegges som vist på planen.. detaljplan skal godkjennes før utbygging.
Kvartalslekeplass K1 med balløkke og akebakke skal være opparbeidet og godkjent før første bolig i området, med unntak av felt B10, tas i bruk.
Kvartalslekeplass K2 skal være opparbeidet og godkjent før første bolig i felt B2b og B3 tas i bruk.
Balløkke i område F8 opparbeides i forbindelse med utbygging av arealene øst for planområdet.
- 4.6 Grøntområdene skal i alminnelighet ikke berøres av anleggsarbeid, fyllinger eller lignende. Skader etter anleggsarbeid som sprengstein eller lignende skal fjernes av den ansvarlige. Naturlig vegetasjon beholdes.

4 SPESIALOMRÅDER

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

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

5 FELLESBESTEMMELSER

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

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

Påtegning

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

Disse bestemmelsene er rettet i samsvar med planutvalgets vedtak.

Bjorbekk, 27.4.98

Kjell Sjøvaag
Plan- og bygningssjef

Roar Melsom
Avd.ing.



Adresse

Bieveien 47, 4825 ARENDAL

Dato for energimerking

28.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-264699

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

21609951

Gårdsnummer

433

Bruksnummer

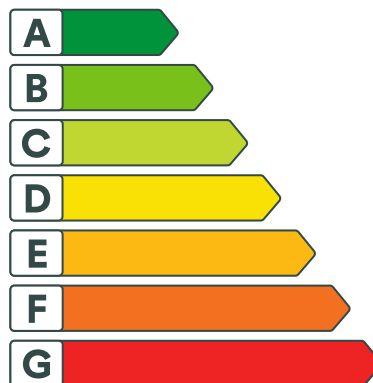
272

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

2000

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

260,0 m²

Oppvarmet bruksareal

260,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



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

136,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

132,37 kWh/m²

Totalt levert pr. år

36 123 kWh



Bieveien 47, 4825 ARENDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bieveien 47, 4825 ARENDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Bieveien 47 - Nabolaget Bie/Lauvheia - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Biestø Linje 102, 120	8 min 0.7 km
Arendal stasjon Linje R50	12 min 4.6 km
Kristiansand Kjevik	50 min

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 144 elever, 9 klasser	13 min 1 km
Hisøy skole (1-10 kl.) 462 elever, 28 klasser	8 min 3.6 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	10 min 3.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min

Ladepunkt for el-bil

Barnevern og Forebyggende - Arenda..	21 min
--------------------------------------	--------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

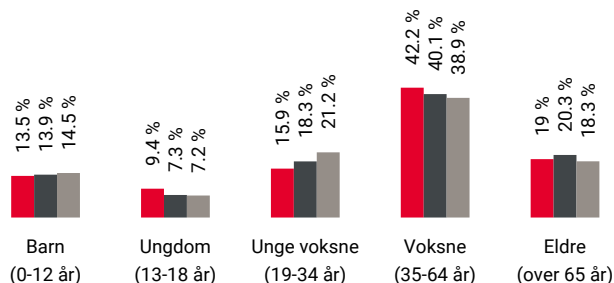
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Strømmen barnehage (0-5 år) 58 barn	11 min 0.9 km
Lille-Strømsbu barnehage (1-5 år) 14 barn	13 min 1.1 km
Alvehetta Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	26 min 2 km

Dagligvare

Coop Extra Maxis	21 min
Rema 1000 Maxis	22 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



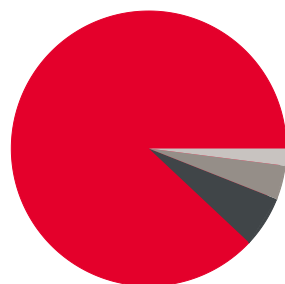
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Bieveien balløkke/skileik	3 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Strømmen skole	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km	
🚴 Friskis & Sveltis Arendal	23 min	🚶
🚴 Medvind Trening	9 min	🚗

Boligmasse



88% enebolig
6% rekkehus
4% blokk
2% annet

Varer/Tjenester



Maxis Senter

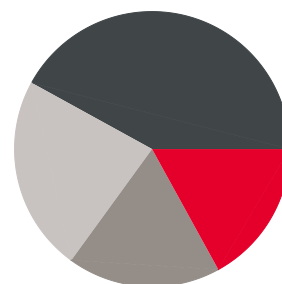
21 min 🚶



Vitusapotek Maxis

21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



17% i barnehagealder
42% 6-12 år
18% 13-15 år
23% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



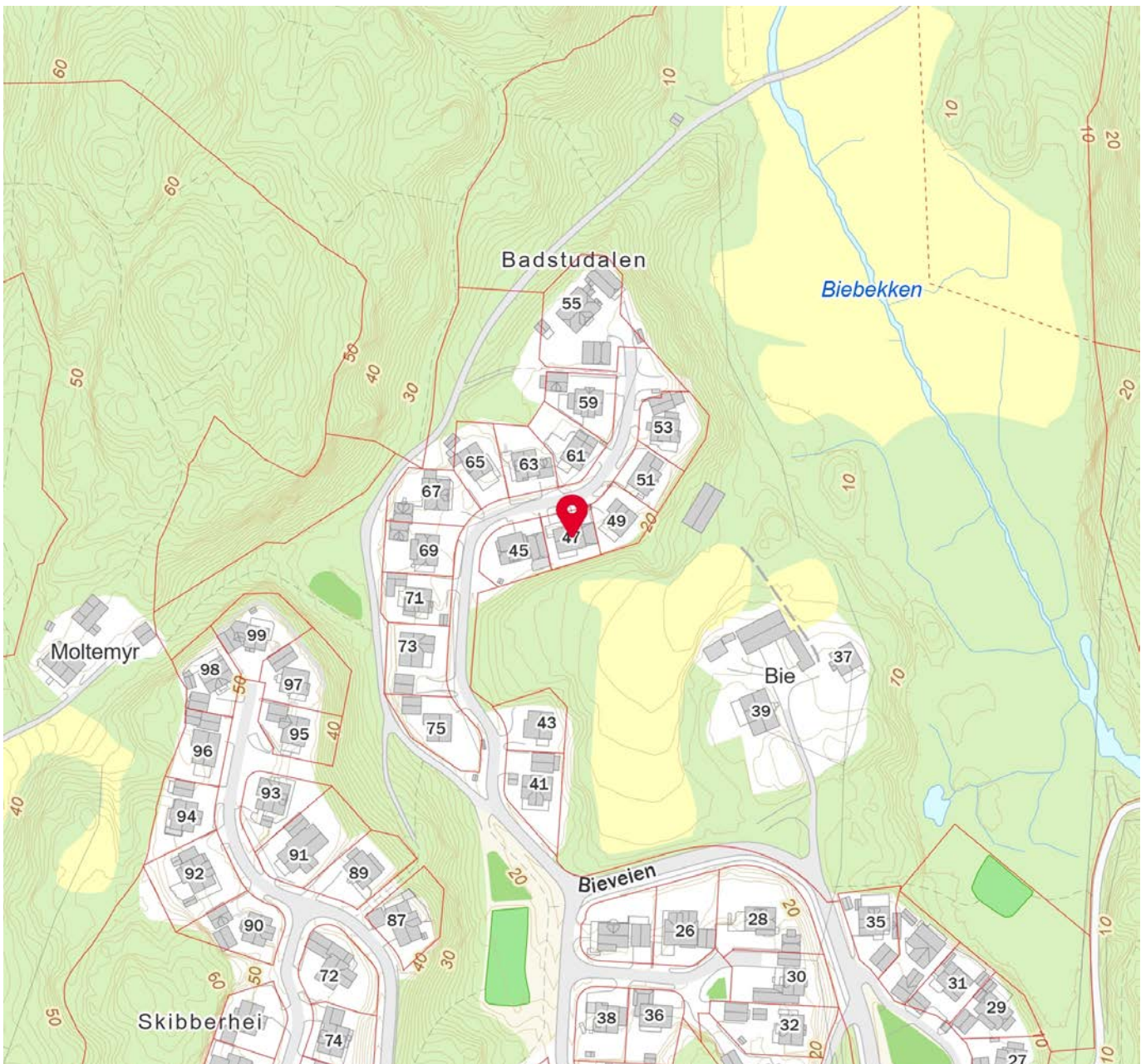
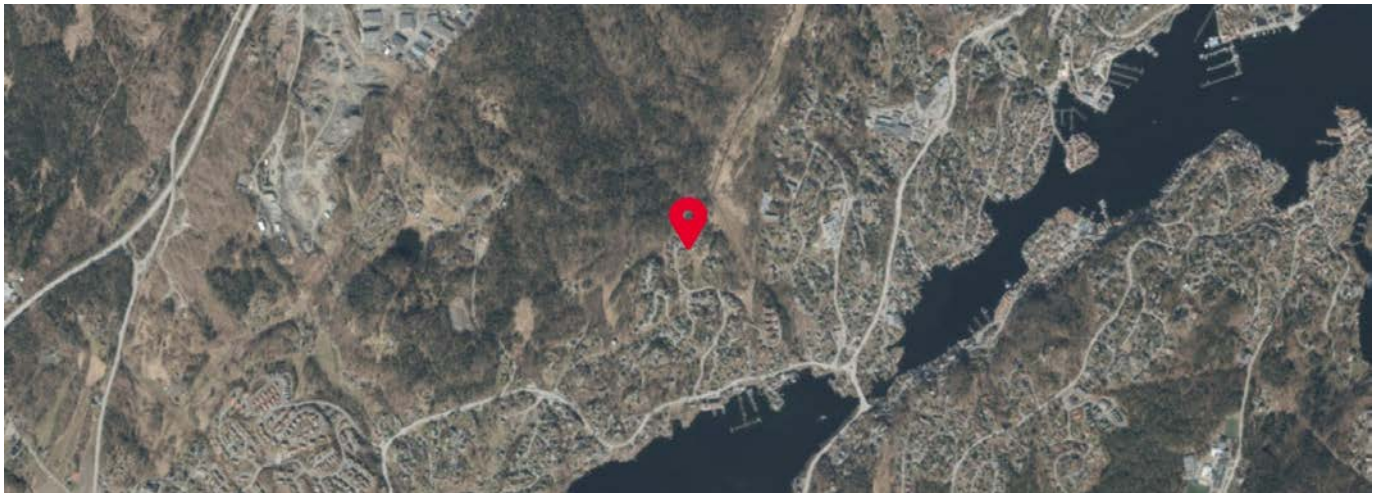
0%

44%

Bie/Lauvheia
Arendal
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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: Bieveien 47
4825 ARENDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Magne Haugås**Telefon:** 900 20 107
E-post: magne.haugas@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre