

aktiv.



Bjørnebærsvingen 17, 4824 BJORBEKK

**Nidelvåsen - Innholdsrik enebolig
på solrik, pent opparbeidet
hjørnetomt - Romslig garasje -
Hagestue og drivhus**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

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

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 750 000,-
Omkostn.: Kr 145 140,-
Total ink omk.: Kr 5 895 140,-
Selger: Bodil Teier

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 154/199 kvm
Tomtstr.: 611.9 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 436, bnr. 808
Oppdragsnr.: 1409260012

Nidelvåsen - Innholdsrik enebolig på solrik, pent opparbeidet hjørnetomt - Romslig garasje

Boligen har en meget flott beliggenhet på solrik hjørnetomt i den nyeste delen av Nidelvåsens nyeste boligfelt, et attraktivt boligområde for både unge og gamle med nærhet til Nidelva, flotte tur- og friområder, barnehager og skoler. Tomten er nordvestvendt, pent opparbeidet og skjermet med begrenset innsyn.

Nyere, praktisk og innholdsrik enebolig i populært nyere del av Nidelvåsen. Boligen har inntil 4 soverom, romslig stue- og kjøkkenløsning, 2 bad og en romslig garasje. Boligen har lite bruksslittasje og normalt god standard.

Eiendommen ligger på solrik hjørnetomt til rolig gate med fin opparbeidelse. Rundt bebyggelsen er tomten opparbeidet med fin hage med plen, terrasse, hekk og noe prydbusker samt trær, stor terrasse mot vest og nord, drivhus og en hyggelig skjermet sommerstue.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	41
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	69
Kommunalinformasjon	75
Energiattest	84
Nabolagsprofil	85
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 154 kvm

BRA - e: 35 kvm

BRA - b: 10 kvm

BRA totalt: 199 kvm

TBA: 29 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 kvm Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, gang, bod

BRA-b: 10 kvm

2. etasje

BRA-i: 71 kvm 3 soverom, bad, gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 kvm Garasje, bod

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse

611.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en solrik hjørnetomt til rolig gate med fin opparbeidelse. Rundt bebyggelsen er tomten opparbeidet med fin hage med plen, terrasse, hekk og noe prydbusker samt trær, stor terrasse mot vest og nord, drivhus og en hyggelig skjermet sommerstue. Ved inngangsparti og garasjen er det stort hellelagt gårdstun.

Beliggenhet

Boligen har en meget flott beliggenhet på solrik hjørnetomt i den nyeste delen av Nidelvåsens nyeste boligfelt, et attraktivt boligområde for både unge og gamle med nærhet til Nidelva, flotte tur- og friområder, barnehager og skoler. Tomten er nordvestvendt, pent opparbeidet og skjermet med begrenset innsyn. Meget solrik beliggenhet med lune uteplasser mot alle solretninger samt friområde mot vest med lekeplass og naturtomt.

Fra Nidelvåsen er det kort gangavstand til bydelssenter med dagligvareforretning, kafè, apotek og frisør. Flotte turløyper i Åsbieskogen, Brattåsen og Vrengen med tilgang til Nidelva og sjøen. Påkjørsel til E-18 ligger kun få minutter unna samt Arendal sentrum kun er en vel 5 minutter kjøretur unna.

Adkomst

Fra Arendal: Kjør vestover mot Bjorbekk/Rykene. Følg Rykeneveien ta til høyre opp mot Nidelvåsen. Kjør opp bakken og ta andre avkjørsel inn på Bjørnebærsvingen. Boligen ligger på høyre hånd. Velkommen!

Bebyggelsen

Enebolig over 2 plan samt frittliggende garasje.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er to barnehager på Nidelvåsen.

Offentlig kommunikasjon

Kort avstand til busstopp ved Rykeneveien.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen består av betongtakstein, og undertaket er utført med plater og duk.

Lufting av takkonstruksjonen er etablert i lektsjiktet under taksteinene.

Hagestuen er tekket med teglformede takplater og har undertak av plater og papp.

Taktekking har normal elde og slitasje iht. alder.

Vurderingen er gjennomført ved observasjoner fra bakkenivå og fra stige på nordsiden av bygningen.

Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta en inspeksjon på selve takflaten.

Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for skjulte avvik som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp er i plastbelagt stål.

Nedløp blir ledet i til terreng.

Fallforhold er ikke kontrollert.

Pipe er helbeslått over tak.

Stigetrinn og snøfangere er montert.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

Veggkonstruksjon: Konstruksjonen består av isolert bindingsverk, og vassheller er felt inn bak kledningen.

Kledningen består av stående bordkledning, er lektet ut fra vindtett sjikt, og musebånd er montert.

Har normal elde iht. alder.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte lofttakstoler og er kledd inne.

Konstruksjonen er kun inspisert fra kott rom.

Øverloft er ikke tilgjengelig grunnet manglende tilgang.

Luke til øverloft bør monteres.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Dører: Ytterdør og balkongdør i tre viser normal elde og slitasje i henhold til alder.

Hagestue har skyvedører i aluminium/glass.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassene er oppført med tredekke.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

Underliggende bjelkelaget og fundamentene er ikke innsisert på grunn av manglende tilgang.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv. Naturlig drenering i grunnen.

Grunnmur og fundamenter: Støpt såle på mark.

Terrengforhold: Terreng er flatt rundt boligen.

Utvendig terreng får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann- og avløpssystemet er fra byggeåret og er tilkoblet offentlig nett.

GARASJE

Grunnmur:

Grunnmuren er oppført med lecablokker.

Gulvet er i betong og har noe riss.

Yttervegger:

Ytterveggene er i tre med stående kledning og har normal slitasje i forhold til alder.

Takkonstruksjon:

Taket er av typen saltak, og konstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein.

Undertaket består av sutaksplater.

Port i stål, vinduer i pvc og ytterdør er i tre.

Ytterdøren trenger noe justering.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

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

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Pipebeslaget er mangelfullt tilpasset ned mot taksteinen.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Økt risiko for vanninntrengning og snøinndriv i overgangen mellom pipebeslaget og taktekkingen, noe som kan medføre fuktskader i undertaket eller takkonstruksjonen.

Veggkonstruksjon

Kledningen på nordveggen har liten avstand mellom nedre kant av kledning og terrassedekket.

Det er registrert sprekkdannelse i nedre del av enkelte kledningsbord, noe som indikerer fuktopptrekk i bunnen av kledningen grunnet manglende overflatebehandling.

Kledningen vurderes å være nær vedlikeholdsbehov når det gjelder maling.

Årsak:

Liten avstand til terrassen medfører økt fuktbelastning på kledningen ved nedbør og manglende vedlikehold med hensyn til maling.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Økt risiko for råteskader og redusert levetid for kledning.

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Skyvedører i hagestue går trått og trenger justering.

Årsak:

Montering og slitasje.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Skyvedørene går trått og kan gi økt mekanisk belastning på beslag og løpeskiner, noe som kan føre til redusert funksjonalitet, større slitasje og et tidligere behov for

utskifting av komponenter eller hele døren.

Overflater

Årsak:

Liten limdekning under fliser ved ytterdør.

Delvis løsnete gipshjørnene og overflateriss vurderes å skyldes bevegelser i overflater eller normale materialbevegelser over tid.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Løse fliser og sviktende fuger kan føre til ytterligere svekkelse av gulv overflaten og økt risiko for at fliser løsner helt.

Dette kan gi redusert funksjon og behov for utbedring.

De registrerte forholdene på overflater på vegg medfører redusert estetisk kvalitet og kan utvikle seg dersom de ikke utbedres.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører trenger justering.

Årsak:

Enkelte dører går imot karm og trenger justering.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Uteblitt justering kan resultere i økt mekanisk belastning på beslag, redusert funksjonalitet og fare for kontakt mellom dørblad og karm eller gulv.

Dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres, kan dette på sikt føre til ytterligere skader.

1 etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulvet har fall mot sluk i dusjsone.

På de øvrige gulvflatene er fallet mindre enn 1:100, noe som er akseptabelt forutsatt at oppkanten ved dørterskelen har en høyde på minimum 15 mm.

Målinger viser at oppkanten er mindre enn det som kreves.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Utilstrekkelig oppkant kan medføre at vann renner mot eller over terskelen ved opphopning eller lekkasje.

Dette øker risikoen for fuktinntrenging i konstruksjoner utenfor våtrommet og medfører redusert fuktsikkerhet.

2 etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulvet har fall mot sluk i dusjsone.

På de øvrige gulvflatene er fallet mindre enn 1:100, noe som er akseptabelt forutsatt at oppkanten ved dørterskelen har en høyde på minimum 15 mm.
Målinger viser at oppkanten er mindre enn det som kreves.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Utilstrekkelig oppkant kan medføre at vann renner mot eller over terskelen ved opphopning eller lekkasje.

Dette øker risikoen for fuktinntrenging i konstruksjoner utenfor våtrommet og medfører redusert fuktsikkerhet.

1 etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplaten har enkelte avskallinger i overflatebehandlingen.

Årsak:

Slitasje.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Hovedsakelig estetisk betydning.

Helse, miljø og sikkerhet

Radonsperren skal være montert i bygget, og ferdigattesten anses som dokumentasjon på dette.

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold.

Se komplett tilstandsrapport datert 09.03.2026 ved Erik Sørensen AS for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Hundeland Bygg AS, 2020

Beskrivelse: Bygget inn terrasse med hagestue med lette vegger og overtak.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2002

Beskrivelse: Bygget drivhus.

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

Ja

Firmanavn: Stoa Elektro.

Beskrivelse: Normal service, tilsyn og ettersyn av anlegg (varmepumpen).

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

Ja

Firmanavn: Hisøy Elektro, 2022

Beskrivelse: Montert el-bil lader i garasjen.

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

Ja

Beskrivelse: Bygget hagestue på terrassen. I følge eier, som sjekket med kommunen, var ikke dette søknadspliktig arbeid.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Kan renne litt vann inn i garasjen av og til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

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

Innhold

Innholdsrik, nyere enebolig med alle funksjoner på én flate samt innholdsrik loftsetasje med soveromsavdeling og ekstra bad.

1. etasje: Vindfang/hall med garderobe, bad/vaskerom, soverom/kontor, stor stue med spisestue, utgang sommerstue og hage. Kjøkkenløsning med spiseplass.

2. etasje: Gang med garderobe, bod, bad/wc, 3 soverom.

Drivhus.

Garasje med bod/hobbyrom.

Standard

Nyere, praktisk og innholdsrik enebolig i populært nyere del av Nidelvåsen. Boligen har inntil 4 soverom, romslig stue- og kjøkkenløsning, 2 bad og en romslig garasje. Boligen har lite bruksslittasje og normalt god standard.

Innvendig er det gjennomgående bruk av laminatgulv av god kvalitet, malte vegg- og takflater med gjennomgående bruk av lyse og nøytrale farger. Boligens hovedetasje har en åpen og luftig planløsning med romslig hall, stort bad/vaskerom, kontor og en gjennomgående stue med kjøkkenløsning, utgang til sommerstue og hage samt store vindusflater.

Kjøkkenet har stor innredning fra Sigdal med god benk- og skaplass samt integrerte hvitevarer som inkluderer komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl-/frysenskap. Kjøkkenet er gjennomgående og har mye naturlig lys.

Bad/vaskerom har fliser til tak, varme i gulv og bred benk med underskap og plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt toalett og dusjhjørne.

Boligens andre etasje har en romslig gang med bod og garderobeløsning samt 3 gode soverom, dels med store garderobeløsninger og walk-in alt levert fra Amiga garderoben. Gulvene er i laminat, vegger har pusset og malt eller har panel. Innvendige tak er pusset og malt.

Badet i loftsetasjen har dusjkabinett, badekar, wc og servantinnredning. Det er fliser på gulv og plater på vegg. Gulv har også varmekabler.

Boligen har også en innglasset sommerstue på deler av terrassen med skyvedører mot hagen, noe som forlenger utesesongen betraktelig. Det er også et drivhus i hagen som medfølger handelen.

Boligen har balansert ventilasjon. Det er innstallert sentralstøvsuger i boligen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Romslig garasje (35 m2) med bod/hobbyrom. I tillegg er det biloppstillingsplass for flere biler på egen tomt.

Solforhold

Vestvendt beliggenhet med sol fra tidlig til sent.

Radonmåling

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

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

Varmepumpe luft/luft og peisovn i stuen. Varmekabler i inngangsparti samt på begge bad. Forøvrig eventuelt elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

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

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 750 000

Omkostninger kjøper

5 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

143 750 (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))

145 140 (Omkostninger totalt)

162 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

164 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 895 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 912 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 914 840 (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 15 668 for år 2026

Eiendomsskatt

Kr 8 568 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 255 509 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 022 036 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Informasjon om vannavgift

Eiendommen betaler vann i.h.t. forbruk (belastes akonto, avregnes mot faktisk forbruk og er inkludert i kommunale avgifter).

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 436, bruksnummer 808 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:

4203/436/808:

27.08.2015 - Dokumentnr: 777478 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Rett til å legge høyspent jordkabel.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:768

Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2015 - Dokumentnr: 777537 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Rett til oppsetting av nettstasjon nr. 18.1205.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:768

Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2015 - Dokumentnr: 777587 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Rett til oppsetting av nettstasjon nr. 18.1206.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:768

Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2015 - Dokumentnr: 941594 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Arendal Kommune

Org.nr: 940 493 021

Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:768

Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.2026 - Dokumentnr: 223574 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: De Presno & Partnere AS

Org.nr: 991 843 566

Elektronisk innsendt

13.10.2017 - Dokumentnr: 1131129 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:436 Bnr:768

01.01.2020 - Dokumentnr: 912907 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:436 Bnr:808

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 13.05.2019. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.05.2019.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 1,2%
Tilrettelegging: kr. 10.900,-
Fotopakke: kr. 6.750,-
Garantipremie: kr. 4.500,-
Kommunalinformasjon: kr. 6.553,-
Markedspakke - Digital: kr. 12.800,-
Oppgjør: kr. 7.950,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 4.889,-

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

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

13.03.2026









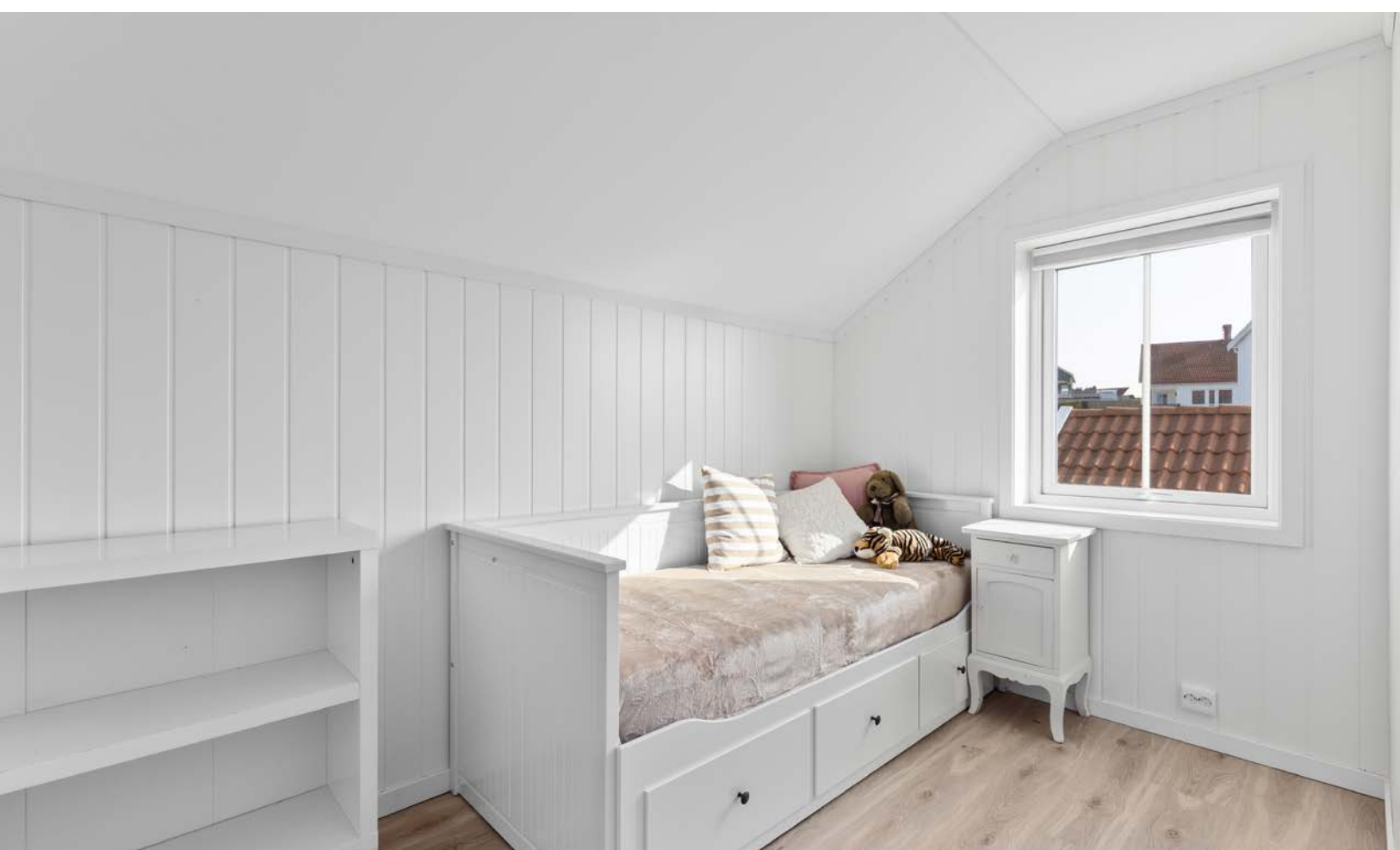




















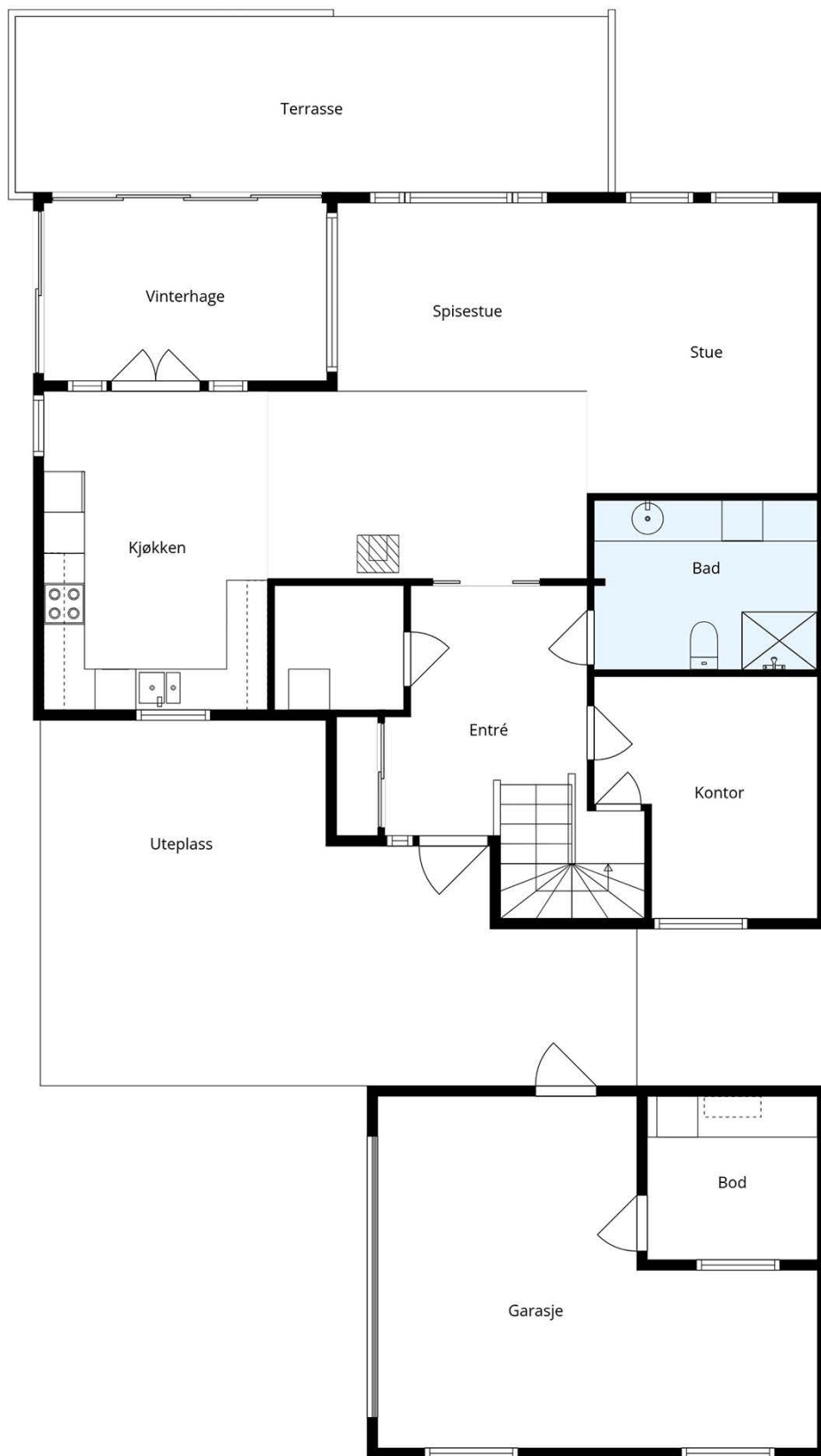










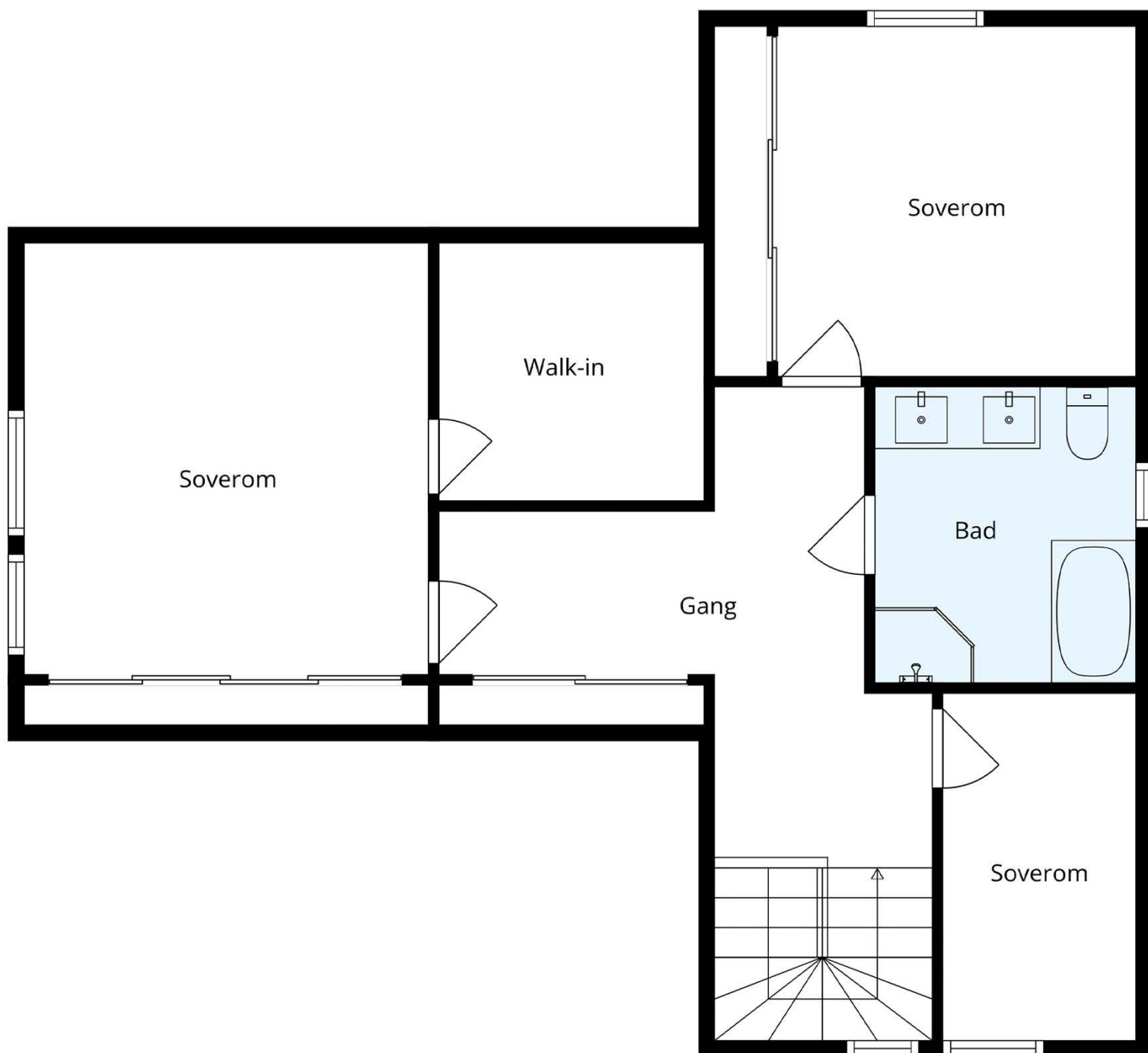


FOKUS
FOTO

Illustrasjonen er ikke målbar

Avvik kan forekomme på farger, materialer, fast innredning, plasseringer, modeller osv. Evt. møblering er ment som løsningsforslag. Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.



Illustrasjonen er ikke målbar
 Avvik kan forekomme på farger, materialer,
 fast innredning, plasseringer, modeller osv.
 Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
 Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Bjørnebærsvingen 17 , 4824 BJORBEKK



ARENDAL kommune



gnr. 436, bnr. 808

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 22652-1027

Referansenummer: FV5514

Autorisert foretak: Erik Sørensen AS

Sertifisert Takstingeniør: Asle Risholt



NITO

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.

Erik Sørensen AS

Takstfirma Erik Sørensen AS ble etablert i 1997 og har siden oppstarten opparbeidet solid erfaring innen takseringstjenester. Firmaet er autorisert for verditaksering av både bolig- og næringseiendom, skadetaksering og skjønn, samt utarbeidelse av tilstandsrapporter for bolig og næring.

Alle oppdrag utføres av autoriserte takstingeniører i henhold til gjeldende standarder og bransjenormer. Selskapet er medlem av NITO.

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:
Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

Rapportansvarlig

Asle Risholt

Asle Risholt
Uavhengig Takstingeniør
post@aslerisholt.no
991 53 710



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

Enebolig av nyere dato, beliggende på en sentral og solrik tomt.
Bolig har normal grad av brukslitasje iht. alder.
Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik på blant annet
kledning, bad/vaskerom og pipebeslag.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

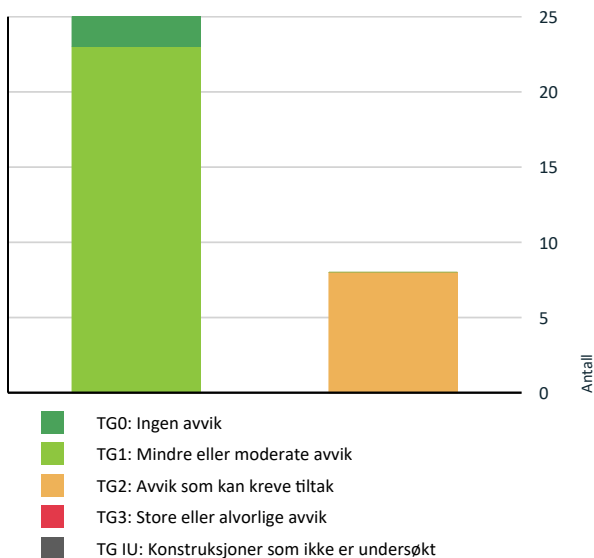
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var samtlige rom møblert eller inneholdt diverse utstyr.

Opplysninger om tomteforhold er innhentet fra PropCloud.

Det er ikke innhentet informasjon om eventuelle offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert. Taktekking og yttervegger er inspisert fra bakkenivå og fra stige på nordsiden.

Årstall for bygningsdeler er oppgitt av eier eller tilstedeværende.

Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og det er ikke gjort vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er omtalt i rapporten.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

Det var snø på befaringstidspunktet, noe som ga begrenset sikt av utvendige flater og terreng.

Ytterveggen med inngangsdøren i 1. etasje er i denne rapporten definert som sørvendt.

Eventuelle faktafeil må varsles innen 7 dager etter mottak av rapporten for retting.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2019

Kommentar

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Nyere bolig med normal grad av brukslitasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekkingen består av betongtakstein, og undertaket er utført med plater og duk.
Lufting av takkonstruksjonen er etablert i lektsjiktet under taksteinene.

Hagestuen er tekket med teglformede takplater og har undertak av plater og papp.

Taktekking har normal elde og slitasje iht. alder.

Vurderingen er gjennomført ved observasjoner fra bakkenivå og fra stige på nordsiden av bygningen.
Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta en inspeksjon på selve takflaten.
Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for skjulte avvik som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon.

Nedløp og beslag

Kommentar

Renner og nedløp er i plastbelagt stål.
Nedløp blir ledet i til terreng.
Fallforhold er ikke kontrollert.

Pipe er helbeslått over tak.

Stigetrinn og snøfangere er montert.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Pipebeslaget er mangelfullt tilpasset ned mot taksteinen.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Økt risiko for vanninntrengning og snøinndriv i overgangen mellom pipebeslaget og taktekkingen, noe som kan medføre fuktskader i undertaket eller takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Pipebeslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk, og vassheller er felt inn bak kledningen. Kledningen består av stående bordkledning, er lektet ut fra vindtett sjikt, og musebånd er montert.

Har normal elde iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen på nordveggen har liten avstand mellom nedre kant av kledning og terrassedekket.

Det er registrert sprekkdannelse i nedre del av enkelte kledningsbord, noe som indikerer fuktopptrekk i bunnen av kledningen grunnet manglende overflatebehandling.

Kledningen vurderes å være nær vedlikeholdsbehov når det gjelder maling.

Årsak:

Liten avstand til terrassen medfører økt fuktbelastning på kledningen ved nedbør og manglende vedlikehold med hensyn til maling.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Økt risiko for råteskader og redusert levetid for kledning.



Liten avstand til terrasse og noe sprekker i bunn av kledning.



Sprekker i enkelte bord.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte lofttakstoler og er kledd inne.

Konstruksjonen er kun inspisert fra kott rom.

Øverloft er ikke tilgjengelig grunnet manglende tilgang.

Luke til øverloft bør monteres.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

TG 2 Dører

Kommentar

Ytterdør og balkongdør i tre viser normal elde og slitasje i henhold til alder.

Hagestue har skyvedører i aluminium/glass.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:

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

Skyvedører i hagestue går trått og trenger justering.

Årsak:

Montering og slitasje.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Skyvedørene går trått og kan gi økt mekanisk belastning på beslag og løpeskinner, noe som kan føre til redusert funksjonalitet, større slitasje og et tidligere behov for utskifting av komponenter eller hele døren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Terrassene er oppført med tredekke.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

Underliggende bjelkelaget og fundamentene er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.



Terrasse

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Kommentar

De innvendige gulvene består av laminat, belegg og fliser.
Vegger og himling er utført med malt gips.

Overflater generelt fremstår med normal slitasje iht. alder.

I stue i 1. etasje og i gangen i 2. etasje er enkelte utvendige gipshjørner delvis løsnet, noe som gir synlige ujevnheter på overflaten.
Ved kottdøren i gangen i 2. etasje er det registrert et overflateriss.

Gangen i 1. etasje har flisløst gulv.

Flisene helt imot ytterdøren har bom og fremstår som løse, og det er registrert noe sprekkdannelse i fugene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Liten limdekning under fliser ved ytterdør.

Delvis løsnete gipshjørnene og overflateriss vurderes å skyldes bevegelser i overflater eller normale materialbevegelser over tid.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Løse fliser og sviktende fuger kan føre til ytterligere svekkelse av gulv overflaten og økt risiko for at fliser løsner helt.

Dette kan gi redusert funksjon og behov for utbedring.

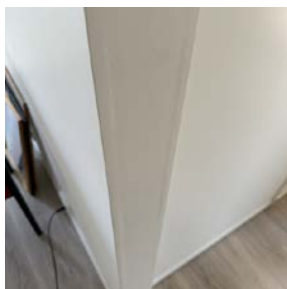
De registrerte forholdene på overflater på vegg medfører redusert estetisk kvalitet og kan utvikle seg dersom de ikke utbedres.



Gipshjørne i stue.



Riss i overflate i gang på loft



Gipshjørner i gang loft



Flis ved ytterdør

1 TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har malt tretrapp.

Har normal slitasje iht. alder.

1 TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte slette dører.

Har normal slitasje iht. alder

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører trenger justering.

Årsak:

Enkelte dører går imot karm og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Uteblitt justering kan resultere i økt mekanisk belastning på beslag, redusert funksjonalitet og fare for kontakt mellom dørblad og karm eller gulv. Dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres, kan dette på sikt føre til ytterligere skader.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Kommentar

Vaskerom fra byggeår.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene er belagt med fliser og taket har malt gips.

Har normal slitasje iht. alder.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt og har fall til sluk.

Det er målt 34mm høydeforskjell på gulv fra flis ved dørterskel til topp lukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet har fall mot sluk i dusjonen.

På de øvrige gulvflatene er fallet mindre enn 1:100, noe som er akseptabelt forutsatt at oppkanten ved dørterskelen har en høyde på minimum 15 mm. Målinger viser at oppkanten er mindre enn det som kreves.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Utilstrekkelig oppkant kan medføre at vann renner mot eller over terskelen ved opphopning eller lekkasje.

Dette øker risikoen for fuktinntrenging i konstruksjoner utenfor våtrommet og medfører redusert fuktsikkerhet.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Tilstandsrapport

Sluk er i plast.

Membran er synlig i sluk, og det må forventes at membran er montert i alle våtsoner.

Ferdigattest anses som dokumentasjon på uavhengig kontroll.



Sluk i dusj

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Vaskerommet er utstyrt med dusj, vask, veggghengt toalett og tilkobling for vaskemaskin.

Har normal slitasje iht. alder

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Avtrekk via balansert ventilasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltakingen er utført i veggen bak dusj i soverom.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging fra soverom: plate, 48mm påforing, reisverk, isolasjon og rupanel.



Hulltaking

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Kommentar

Bad fra byggeår



Bad

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene er belagt med baderomsplater og taket har malt gips.

Har normal slitasje iht. alder.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt og har fall til sluk.

Det er målt 26mm høydeforskjell på gulv fra flis ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet har fall mot sluk i dusjonen.

På de øvrige gulvflatene er fallet mindre enn 1:100, noe som er akseptabelt forutsatt at oppkanten ved dørterskelen har en høyde på minimum 15 mm.

Målinger viser at oppkanten er mindre enn det som kreves.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Utilstrekkelig oppkant kan medføre at vann renner mot eller over terskelen ved opphopning eller lekkasje.

Dette øker risikoen for fuktinntrenging i konstruksjoner utenfor våtrommet og medfører redusert fuktsikkerhet.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Slukene er i plast.

Membran er synlig i sluket under badekaret.

Sluket under dusjkabinettet er kun delvis inspisert, grunnet redusert tilgang under dusjkabinett.

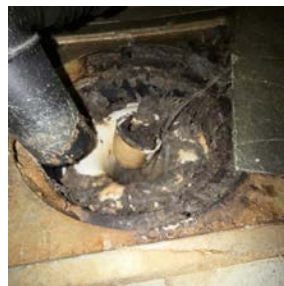
Det må legges til grunn at membran skal være installert i alle våtsoner.

Ferdigattest anses som dokumentasjon på uavhengig kontroll.

Tilstandsrapport



Sluk under badekar



Sluk under dusjkabinett

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med to servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Har normal slitasje iht. alder

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Avtrekk via balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltakingen er utført i veggen bak dusj i soverom.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging fra soverom: plate, reisverk, isolasjon og rupanel.



Hulltaking

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kommentar

Veggene på kjøkkenet består av malte plater/tapet og himlingen er utført med malt gips.
Gulvet er belagt med laminat.
Kjøkkeninnredningen har speil fronter, og benkeplaten er i malt heltre.

Overflater og innredning har generelt normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplaten har enkelte avskallinger i overflatebehandlingen.

Årsak:

Slitasje

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Hovedsakelig estetisk betydning.



Malt benkeplate

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Kommentar

VVS er med rør i rør system, vannskap og stoppekran er plassert i bod.
Stoppekran er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport



Vannskap



Stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.



Sluk i bod

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har balansert ventilasjon, og aggregatet er montert i kott 2 etasje.

Det anbefales jevnlig rengjøring og skifte av filter i henhold til leverandørens anvisninger for å sikre god luftkvalitet og energieffektivitet.

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

VVS bereder fra byggeår, ca. 200 liter, montert i bod.

TG 1 Andre installasjoner

Kommentar

Varmepumpe montert i stue er i fra 2019.

Det anbefales jevnlig service for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet i henhold til leverandørens anbefalinger.

TG 1 Andre installasjoner

Kommentar

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger, og enheten står i kottet.
Er ikke funksjonstestet.

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 bygningsakkyndig 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.

Kommentar

Sikringsskap montert i bod.
Hovedsikring 40 ampere, 14 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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.
2019
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
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

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 Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.



El-skap

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Kommentar

Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv. Naturlig drenering i grunnen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Støpt såle på mark.

TG 0 Terrengforhold

Kommentar

Terreng er flatt rundt boligen.

Utvendig terreng får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Vann- og avløpssystemet er fra byggeåret og er tilkoblet offentlig nett.

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.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Tilstandsrapport

Radonsperren skal være montert i bygget, og ferdigattesten anses som dokumentasjon på dette.

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

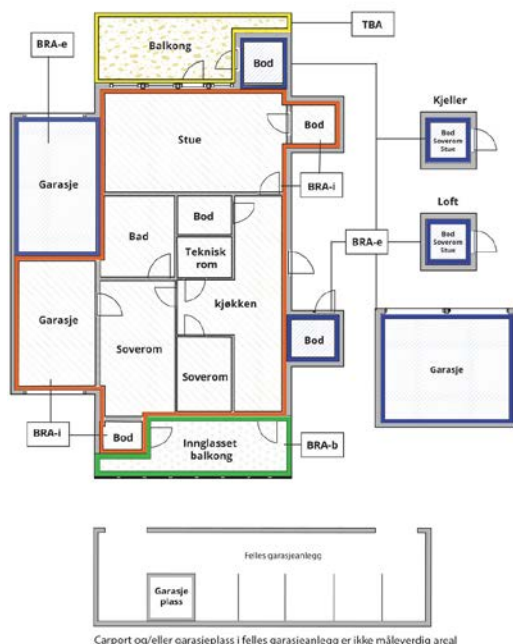
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	83		10	93	29
2 etasje	71			71	
SUM	154		10		29
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue/kjøkken, vaskerom, soverom, gang, bod		
2 etasje	3 soverom, bad, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Asle Risholt	Takstingeniør
	Bodil Teier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	436	808		0	611.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjørnebærsvingen 17

Hjemmelshaver

Teier Bodil

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering

Byggeår

2019

Kommentar**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Beskrivelse

Grunnmur:

Grunnmuren er oppført med lecablokker.
Gulvet er i betong og har noe riss.

Yttervegger:

Ytterveggene er i tre med stående kledning og har normal slitasje i forhold til alder.

Takkonstruksjon:

Taket er av typen saltak, og konstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein.
Undertaket består av sutakplater.

Port i stål, vinduer i pvc og ytterdør er i tre.

Ytterdøren trenger noe justering.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.03.2026	Tegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

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

1	09.03.2026	
---	------------	--

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

Bodil Teier

Boligen

Bjørnebærsvingen 17

4824 Bjorbekk

4203-436/808/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Hundeland Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Bygget inn terrasse med hagestue med lette vegger og overtak.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

Beskrivelse av arbeidet: Bygget drivhus.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Husker ikke.

Beskrivelse av arbeidet: Normal service, tilsyn og ettersyn av anlegg.

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?: 2022

Firmanavn: Hisøy Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert el-bil lader i garasjen.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Bygget hagestue på terrassen. I følge eier, som sjekket med kommunen, var ikke dette søknadspliktig arbeid.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Kan renne litt vann inn i garasjen av og til.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	436	Bnr.:	808	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Bjørnebærsvingen 17, 4824 Bjorbekk					Dato:	02.02.2026 UKN
Beregnet areal:	611,9 m ²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	2019						
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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



Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

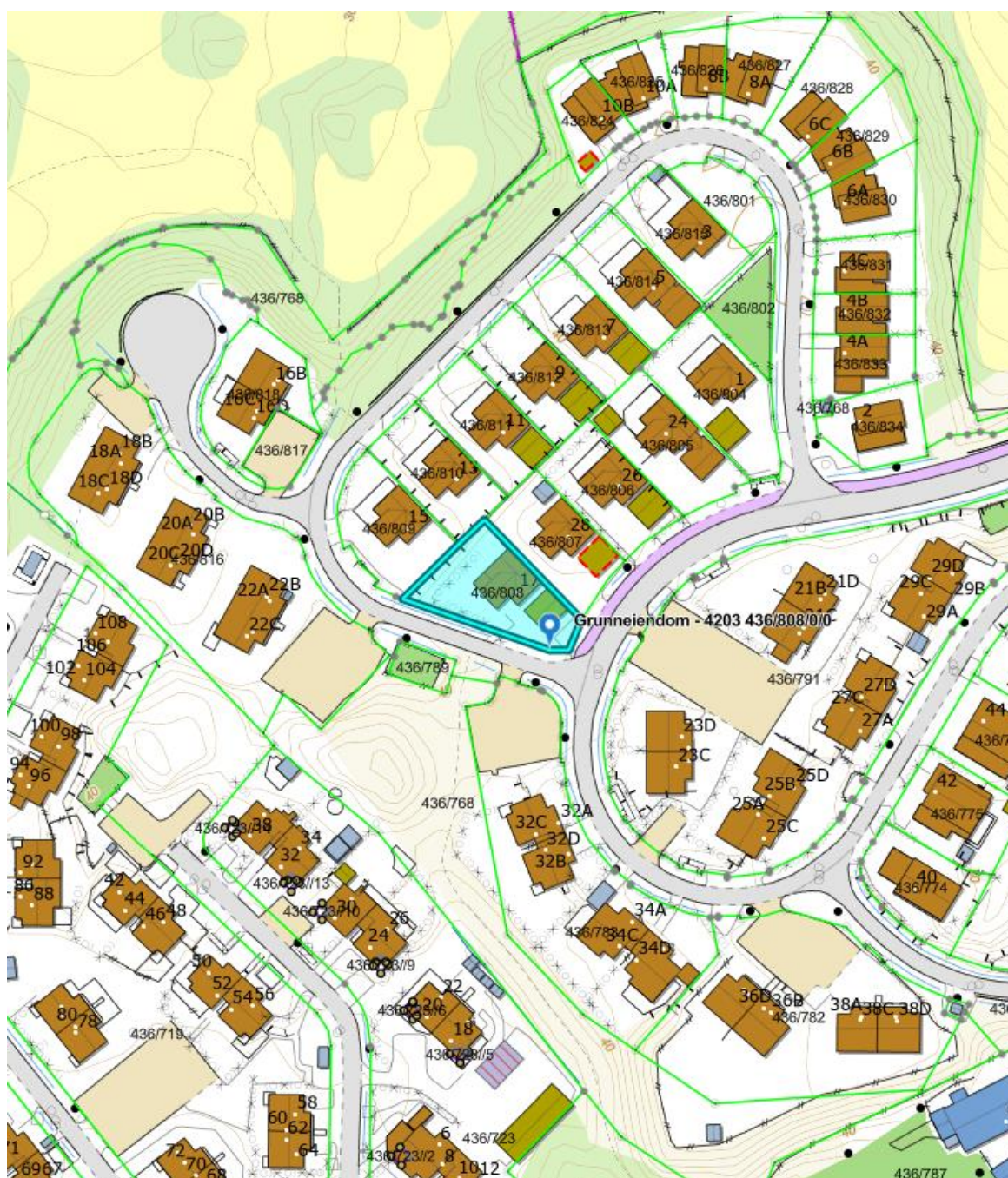
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr.	19 129,68
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	8 568,00

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

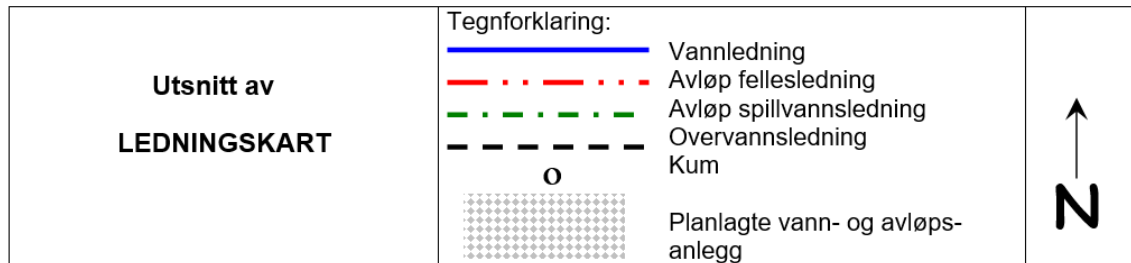
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

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

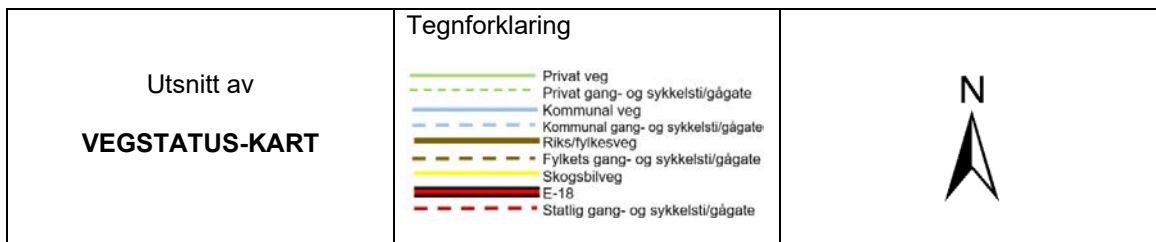
Utsnitt av GRUNNKART	Tegnforklaring - Nøyaktig - Middels nøyaktig - Mindre nøyaktig - Mindre - lite nøyaktig - Unøyaktig	N 
--	---	--



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	436	Bnr.:	808	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Bjørnebærsvingen 17, 4824 Bjorbekk					Dato:	03.02.2026 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

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

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062012-25	Nidelvåsen byggetrinn 5 <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	27.03.2014

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

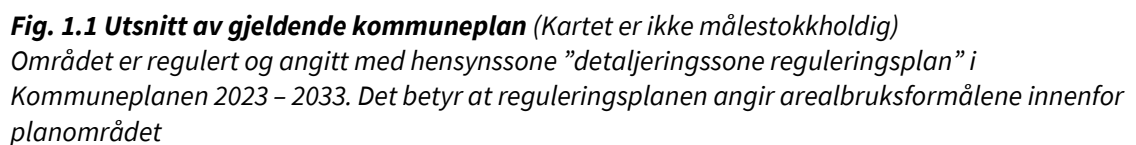
Planer under arbeid:	☒ NEI	☐ JA
-----------------------------	---	-----------------------------

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/>



Side 3 av 3



ARENDAL KOMMUNE

Byggesak

BYGGMESTER ASLE THORSEN AS
Asdal 1
4824 BJORBEKK

Kontaktperson – Øystein Grødum

Dato: 13.05.2019
Vår ref: 18/15082-4
Deres ref:
Saksbeh.: Sarmad abd Ali Najim

FERDIGATTEST

Tiltakssted: Gnr.436 / Bnr.808 - Bjørnebærsvingen 17, 4824 Bjorbekk
Tiltakshaver: Bodil Teier
Søker: Byggmester Asle Thorsen AS
Tiltakstype/-art: Oppføring av ny bolig med tilhørende anlegg

Søknad om ferdigattest er mottatt her 07.05.2019.
Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.
Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at fagområdene er avsluttet.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Med vennlig hilsen

Sarmad abd Ali Najim
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr.1432. Faktura ettersendes tiltakshaver.

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

Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no



Adresse

Bjørnebørsvingen 17, 4824 BJORBEKK

Dato for energimerking

11.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-268806

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300720448

Gårdsnummer

436

Bruksnummer

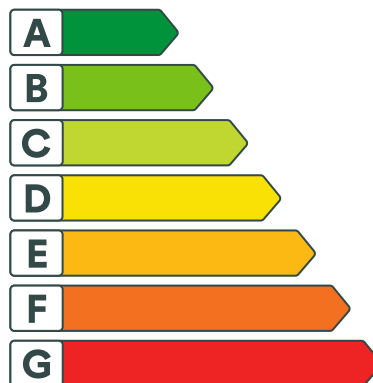
808

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

2019

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

154,0 m²

Oppvarmet bruksareal

154,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

113,15 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

110,27 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 392 kWh

Nabolagsprofil

Bjørnebærsvingen 17 - Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Nidelvåsen Linje 102, 120	6 min 0.5 km
Bråstad stasjon Linje R50	8 min 6 km
Kristiansand Kjevik	49 min

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 144 elever, 9 klasser	5 min 2.7 km
Asdal skole (1-10 kl.) 485 elever, 23 klasser	5 min 2.9 km
Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 219 elever, 10 klasser	8 min 4.2 km
Hisøy skole (1-10 kl.) 462 elever, 28 klasser	9 min 4.6 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	12 min 4.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min

«Landlig men sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

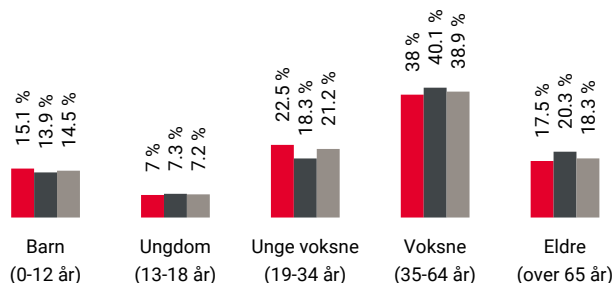
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rannekleiv/Vrengen	2 866	1 367
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Alvehetta Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	8 min 0.6 km
Nidelvåsen barnehage (0-5 år) 27 barn	8 min 0.7 km
Eplehagen Barnehagen (1-5 år) 36 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Bjorbekk PostNord	13 min 1.1 km
Coop Extra Maxis	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 89/100



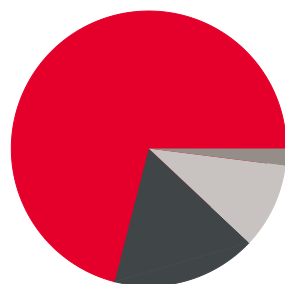
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

	Bausplass nærmiljøanlegg	11 min	
	Ballspill, sandvolleyball	0.8 km	
	Lauvheia nærmiljøa.balløkke	14 min	
	Ballspill	1.2 km	
	Friskis & Svettis Arendal	8 min	
	Family Sports Club Arendal	9 min	

Boligmasse



71% enebolig
17% rekkehus
2% blokk
10% annet

«Hyggelig historisk sørlandsbebyggelse beliggende ved Nidelva. Bading, kajakk og båtliv. Fine turområder og gode fiskemuligheter. Sentral beliggenhet i forhold til E18, Stoa og Arendal.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Maxis Senter

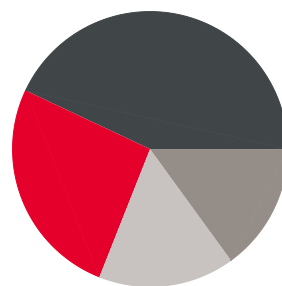
8 min



Apotek 1 Bjorbekk

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
43% 6-12 år
15% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



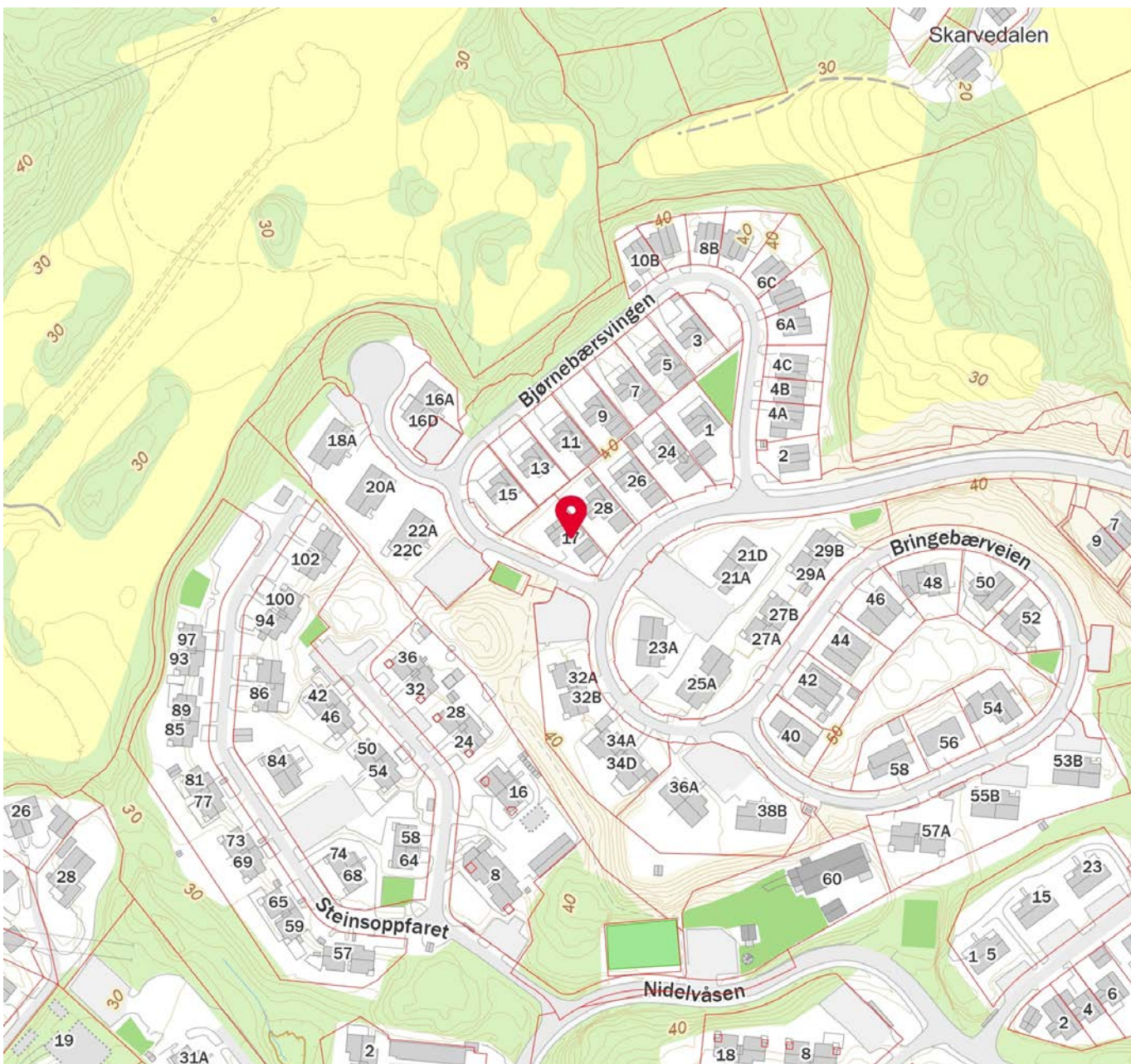
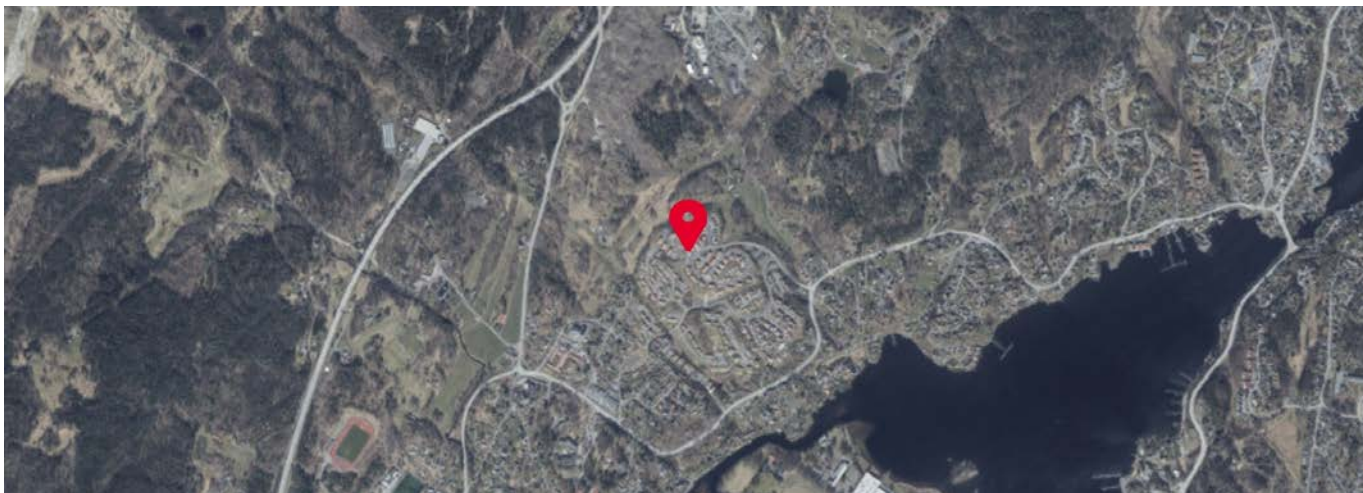
0%

44%

Rannekleiv/Vrengen
 Arendal
 Norge

Sivilstand

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





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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Bjørnebærsvingen 17
4824 BJORBEKK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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