

Hans Bævers vei 7



Velkommen til

Hans Bævers vei 7



Salgsoppgaven produsert 26. september 2025

Saltrød

Enebolig over ett plan med 3 soverom – garasje i rekke - hyggelig hage - barnevennlig beliggenhet - kort vei til buss

Prisantydning	2 590 000,-
Omkostninger	66 100,-
Totalpris	2 656 100,-
BRA-i	124 kvm
Totalt BRA	124 kvm
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1980
Ansvarlig megler	Even Guttormsen
Telefon	404 08 024
E-post	e.guttormsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Hans Bævers vei 7 – en praktisk enebolig over ett plan med trivelig planløsning. Her får du en funksjonell bolig uten innvendige trapper, som passer godt for både barnefamilier, førstegangskjøpere og voksne som ønsker enkel adkomst og lettstelte løsninger. Uteområdet byr på en hyggelig hage med solrike sitteplasser og plass for lek og aktiviteter. Til boligen følger garasje i rekke som gir trygg og praktisk parkering. Beliggenheten er rolig og barnevennlig, med kort vei til skole, barnehage, dagligvare og kollektivtilbud, samtidig som du har enkel adkomst til Arendal sentrum. En flott bolig med gode kvaliteter og potensial for å skape et hjem etter egne ønsker.

- Kort vei til butikk
- Barnehage rett i nærheten
- Kort vei til skole

Arealer og innhold

BRA-i:	124 kvm
Totalt BRA:	124 kvm
TBA:	28 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 124 kvm. Vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom, bad, vaskerom, bod og garderobe
Total BRA: 124 kvm.
TBA: 28 kvm. Terrasse- og balkongareal



Plantegning





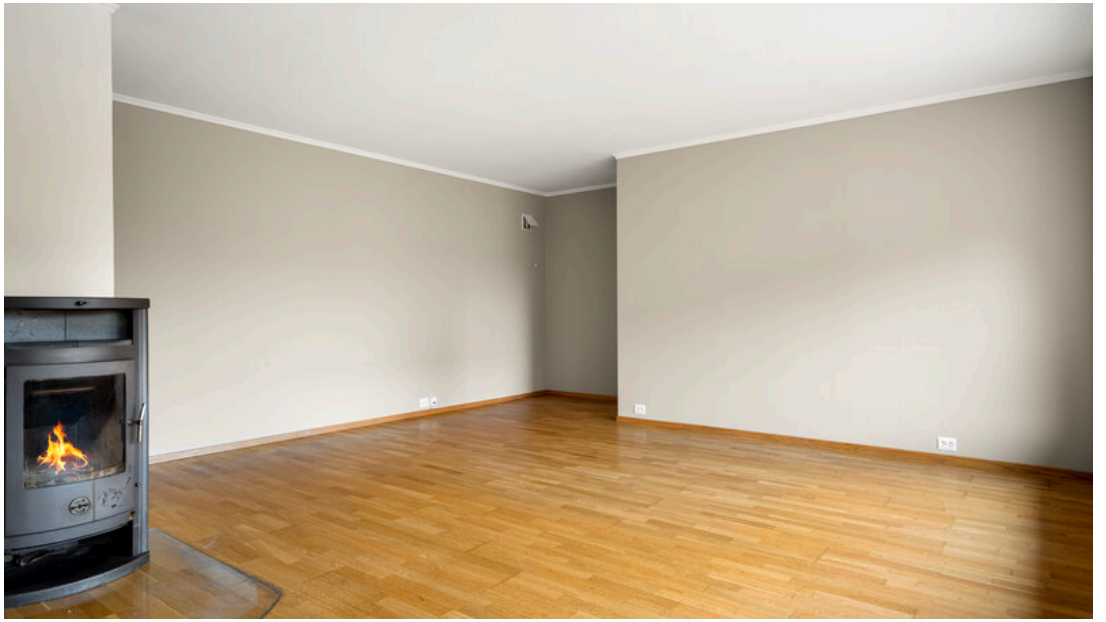

7


SINGER
















COMPETENCE












Haiax







Informasjon

Hans Bævers vei 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0160/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD
Gnr 44, bnr 393 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selgere
Steinar Blakkestad
Kristin Johansen Fløystad
Ragnhild Elisabeth Johansen

Kjøpesum og omkostninger
2 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
64 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
66 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
85 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 656 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 675 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 124 kvm
Totalt BRA: 124 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 124 kvm. Vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom, bad, vaskerom, bod og garderobe
Total BRA: 124 kvm.
TBA: 28 kvm. Terrasse- og balkongareal

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom, bad, vaskerom, bod og garderobe

Standard

Vindfang og gang
Velkommen til Hans Bævers vei 7 – et praktisk og innbydende hjem hvor alt er samlet på én flate.
Entréen leder inn til en romslig gang som binder rommene sammen på en naturlig og fin måte.

Toalettrom
Lyst toalettrom med fliser på gulv og plater med tapet på veggene. Innredet med vask og toalett.

Garderobe
Garderobe med god plass til oppbevaring.

Bad
Lyst bad med fliser fra gulv til tak. Her finner du innredning med servant og dusjkabinett.

Vaskerom
Praktisk vaskerom med malte plater på vegger og belegg på gulv. Her er det opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og direkte inngang til boden.

Bod
Romslig bod med god plass til lagring – praktisk plassert med inngang både utenfra og fra vaskerommet.

Kjøkken
Hyggelig kjøkken med heltre, profilerte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Her er det rikelig med skapplass og god arbeidsflate.

Stue
Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Her er det plass til både sofagruppe, spisebord og TV-møbler. En koselig peis gir varme på kalde dager og setter stemningen. Fra stuen er det utgang til en hyggelig uteplass – perfekt for avslapping eller gode stunder med venner og familie.

Soverom
Boligen byr på tre soverom med plass til seng og oppbevaring. Hovedsoverommet har walk-in garderobe som gir det lille ekstra.

Parkering

Eiendommen har plass til 3 biler parkert ved siden av inngangspartiet i dag.

Det medfølger en garasje opplyser selger som ligger ca. 150 meter fra eiendommen.
Det foreligger en felles brøyteavtale foran garasjeanlegget, kostanden var ca. 400,- for 2024.

Modernisering og påkostninger

Informasjon fra selger:
- Nytt parkettgulv i gang og et soverom
- Ny malte vegger og tak i stue og kjøkken

Utover dette har ikke selger kjennskap til andre oppgraderinger som er utført.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. juli 2025
Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Harald Johan Johansen
Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: 0002578306
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: vet ikke firma, men var en forsikringssak. Nytt avløpsrør ble installert og noen gulv skiftet. Tror det var gang + et soverom.

Feil og mangler
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Se tidligere spørsmål om avløp. FOrikringssak

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstmann skal inn å ta en befaring denne uken. 18.09.25
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsdokument fra 2003.
Grunnflate 118 og boligareal 113

Bygningssakkyndig

His Bygg AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra

bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Grunnmuren er oppført med betong fra byggeår.
Bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående/liggende bordkledning. Saltak med sperrekonstruksjon.
Utvendig taktekking med sementtakstein, renner og nedløp av plast.

Enebolig

Utvendig
Taktekking,TG2

Utvendig taktekking med sementtakstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag,TG3
Renner og nedløp av plast, besiktelse fra bakkenivå pga. sikkerhet for for undertegnede.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.
- Overflatebehandling på gradrenner flasser.

Tiltak
- Nye renner og nedløp må monteres

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Snøfangere,TG3
Det er manglende snøfangere på taktekking utfra årstall og gjeldende teknisk

forskrift. Befaring utført fra bakkenivå

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon,TG2
Bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående/liggende bordkledning. Siden veggene kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp i stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse i stige kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av høye vegger med lift eller annet kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Noe musestopp er registrert men mangler også

Tiltak
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Manlende musesperre i nedkant av kledning. Kan gi tilgang for gnagere til luftespalten, med risiko for skader på isolasjon, luktproblemer og fukt problematikk. Anbefaler montering av sperre. Utbytting av enkelte bord eller anlegge ny kledning med lufting og museband må vurderes individuelt. Estimatet tilsier utbytting av enkelte bord.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Saltak med sperrekonstruksjon. Begrenset besiktelse fra luker på den ene delen. Ikke tilgang til takkonstruksjon til stue/soverom.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Er dampsperra utett, vil fuktig inneluft strømme opp i takkonstruksjonen. Når lufta avkjøles til doggpunktet, utfelles kondensvann eller rim. De vanlige årsaker til utett dampsperre kan være: – hull og/eller utette skjøter i dampsperra, gjerne i kombinasjon med utett himling, for eksempel trepanel – utette gjennomføringer i dampsperra. Under montering av skorstein, ventilasjonskanaler, elbokser eller innfelte lysarmaturer lages det ofte hull i dampsperra som ikke tettes rundt gjennomføringen. – utette overganger mellom dampsperre i vegger og dampsperre i tak – utettheter i overganger. Det kan for eksempel være innervegger som er montert før dampsperra. Det kan mangle klem der plastfolien er avsluttet.

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Misfargingser som relateres til kondensproblematikk og utettheter i overganger. Manglende sutaksklips og raftepapp avstandsklips. Utfra alder på utvendig taktekking er det påregnelig med omlegging innen rimelig tid og anbefales diffusjonsåpent undertak.

Vinduer,TG2
Vinduer er vurdert ved stikkprøvekontroller. Ikke alle vinduer er kontrollert eller åpnet, og skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten at dette er avdekket ved befaringen. Tilstanden er basert på de kontrollerte enhetene og kan ikke uten videre overføres til samtlige vinduer i boligen Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Eldre vinduer der mer enn halvparten forventet levetid på isolerglass er passert. Påregnelig med nedsatt funksjon pga. tetningslister som er eldre og harde som ikke tetter. Tregheter i vinduer og punkteringer av eldre vinduer vil utfra alder kunne oppstå som en konsekvens Tiltak må detaljevurderes på det enkelte vindu som ikke er utført men tilfeldig valgte vinduer.

Tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Begynnende råteskader.

Dører,TG2
Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tiltak
- Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Fliser og treterrasse.

Vurdering av avvik:
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak
- Ny tekking må legges.
- Påviste skader må utbedres.

Utvendige trapper,TG3
Betong, tretrapper.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Skifer tekkingen løs. Sprekker i betongen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig
Overflater,TG2
Det er utført visuell befaring av innvendige overflater. Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Gjøres oppmerksom på museaktivitiet i krypkjeller er synlig og vil være påregnelig det kan være aktivitet i bakenforliggende konstruksjoner uten at dette er synlig pga. ikke utført inngrep i vegger etasjeskille himlinger etc.

Tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Grad av oppgraderinger utfra alder og slitasje må vurderes individuelt.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3
Undersøkelsen er gjennomført som en stikkprøvebasert visuell kontroll med enkel nivellering på tilfeldig valgte steder. Metoden innebærer at ikke alle rom, flater eller konstruksjoner er undersøkt, og skjulte konstruksjoner er ikke åpnet. Vurderingen gjelder kun forhold som var tilgjengelige og synlige på befaringstidspunktet. Det kan derfor forekomme avvik, feil eller skader som ikke lar seg avdekke gjennom denne typen undersøkelse. T

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Store mykheter i gulvet i bod (gynger)

Tiltak
- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Utbedring av fuktproblematikk mot krypkjeller (se punktet) Videre undersøkelser og utbedringer av mykheter i gulv bod.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Radon,TG2
Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også

av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

Pipe og ildsted,TG2
Mursteinspipe med lldsted Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Krypkjeller,TG3
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten.

Tiltak
- Andre tiltak:
- Det er viktig å ta tak i skadedyrproblemer så tidlig som mulig for å unngå etablering/utvikling av skadedyrene, og sikre et sunt og behagelig bomiljø.
- Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget. Grunnen avrettes med løs lettklinker eller pukk. På avrettingen isoleres det med isolasjonsplater, for eksempel 50 mm ekspandert polystyren (EPS) eller mineralull innstøpt i plastfolie (vintermatter). Alternativt isoleres grunnen med minimum 300 mm lettklinker. På oversiden av isolasjonsmaterialene legges en fuktsperre, for eksempel 0,2 mm polyetylenfolie. Ved bruk av vintermatter er det ikke behov for separat folie. Høy grunnvannsstand, vann som følger bart fjell eller som transporteres kapillært opp til overflaten, kan tilføre kryperommet fritt vann. I tillegg kan vann som trenger inn gjennom lave ventiler eller sår i ringmuren, samt lekkasjevann fra rørinstallasjoner i kryperommet, samle seg i groper. Fritt vann må dreneres bort før videre utbedring starter.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendige dører,TG2
Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

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

Tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Våtrom
1. etasje > Bad
Generell,TG3
Bad med fliser på gulv og vegger. Utstyr: vask med innredning, dusjkabinett. "Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert. Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet: Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Fliser har sprukket og løsnet fra gulv. Synlig anlagt fliser direkte på eldre overflater som ikke er egnet og vurderes ikke våtsoner Ikke fagmessig utført. Eldre teknisk anlegg. Motfall mot sluk.

Tiltak
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1. etasje > Bad
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2
Hullborring i tilstøtende vaskerom viser ikke skader. Krypkjeller under rommet og fuktbelastning vil være tilstede

Vurdering av avvik:
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Tiltak
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

1. etasje > Vaskerom
Overflater vegger og himling,TG2
Malte plater på vegger.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

1. etasje > Vaskerom
Overflater Gulv,TG3
Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Estimatet er for punktet overflater gulv, ved utbedring av fallforhold vil normalt badet i sin helhet renoveres med et estimat mellom 100 000-300 000

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. etasje > Vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Plastsluk, synlig belegg klemt til klemring.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. etasje > Vaskerom
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist andre avvik:
- Utslagsvask har løsnet fra vegg.

Tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

1. etasje > Vaskerom
Ventilasjon,TG2

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1. etasje > Vaskerom
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2
Hulltagning er foretatt på vaskerom uten å påvise unormale forhold. Hullborring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Tiltak
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kjøkken
1. etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate. Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin. Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Skader på gulv der utbytting er påregnelig.

1. etasje > Kjøkken
Avtrekk,TG3
Kjøkkenventilator

Vurdering av avvik:
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Ulyd i anlegget og lys fungerer ikke. Alder tilsier utbytting.

Tiltak
- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Spesialrom
1. etasje > Toalettrom
Overflater og konstruksjon,TG2
Fliser på gulv, plater med tapet på vegger. Utstyr: vask, toalett

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Røranlegg til vann av kobber Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

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

Tiltak
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anbefalt brukstid på sanitæranlegg er 40 år der påregnelig utbytting ved renovering av våtrom normalt utføres.

Avløpsrør,TG2
Avløpsrør av plast som er synlig. Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon,TG2
Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte. Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering. Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

Varmtvannstank,TG2
Det er installert ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Elektrisk anlegg,TG2
Det elektriske anlegget er utført med skrusikringer. Tilstanden på det elektriske anlegget er ikke vurdert utover enkle visuelle observasjoner, da dette ligger utenfor oppdragets rammer. Det anbefales at tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør legges til grunn for en fullstendig vurdering av anlegget. Dødsbo og spørsmål til eier er derfor ikke fylt ut.

21.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
Kommentar:

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar:

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
Kommentar:

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Kommentar:

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?
Ukjent
Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
Kommentar:

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

8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
Kommentar:

10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
Kommentar:

14.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
Kommentar:

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
Kommentar:

16.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
Kommentar: Eldre elektrisk anlegg uten dokumentasjon

Branntekniske forhold,TG3
Boligen har røykvarslere i henhold til forskriftskrav. Det anbefales at det er montert røykvarslere i hver etasje, samt av røykvarslerens testes jevnlig. Det anbefales videre å ha brannslukningsutstyr i hver etasje.

17.Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
Kommentar:

18.Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
Kommentar:

19.Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
Kommentar:

20.Er det skader på røykvarslere?
Nei
Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG3
Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand. Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring. Det er synlig fuktproblematikk i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Tiltak i krypkjeller kan utføres til orientering slik at man får utført innvendig terreng justering slik at terrenget innvendig er over utvendig terreng og fuktsikret.

Tiltak
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Anbefaler generelt å benytte drenerende masser rundthele bygningen og ved tilbakefylling mot yttervegger under terreng. Drenerende masser sikrer at vann som finner veien ned i grunnen, ledes til et lavere nivå enn bygningskonstruksjonene og enten forsvinner videre ned i grunnen eller ledes bort i drensledningene. Dermed unngår man vanntrykk inn mot veggen. Drenerende masser må beskyttes med fiberduk mot inntrenging av finpartikler fra byggegrunnen og de øvrige gjenfyllingsmassene. Vegger mot terreng skal utformes fuktsikre. Fuktsikre betyr i denne sammenhengen at veggen må ha et kapillærbrytende og vannavvisende sjikt på utvendig side som sikrer at vann som

dreneres ned i massene på utsiden av veggen, ikke kan trenge inn til veggen. Utvendig isolering av veggen og god lufttetthet er også viktig med hensyn til veggens fuktsikkerhet.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter,TG2
Grunnmuren er oppført med betong fra byggeår. Utført visuell undersøkelse av grunnmur som er synlig for befaring.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer,TG2
Natursteinsmurer.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold,TG3
Varierende grad av fallforhold både mot og vekk fra grunnmur. Terrengforhold rundt bygningen vil normalt utbedres ved drenering av boligens grunnmur.

Vurdering av avvik:
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Terrenget rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2
I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra

alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Enebolig
Byggetegninger, branncelle og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Anlagt dør ut til sport/redskapbod som i utgangspunktet da skulle vært definert som BRA-E

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Enebolig
Standard : Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold : Videre oppgraderinger og vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse.

Innbo og løsøre
Oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr medfølger handelen.
Alt som er i huset foruten bord og speil i gang medfølger handelen.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk
Det foreligger ingen informasjon om dagens strømforbruk.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 782,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 5.880,- pr år.
- Årlig innboforsikring kr 1.380,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 4 390,- pr. 01.01.2025

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 633 097,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 532 387,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Storebrand

Polisenr: 0002578306

TV/Internett/Bredbånd

Det foreligger ingen informasjon om hvem er tilbyder pr i dag.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 314 kvm (Eiertomt)

Eiet tomt.

Ifølge matrikkelkart og grunnkart viser at eiendom med gnr og bnr: 44/392 ligger over eiendomsgrensen til eiendommen. Den viser også at eiendommen ligger over nabogrensen til eiendommene med gnr og bnr: 44/394.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde i Arendal. Her bor du barnevennlig med kort vei til skole, barnehage, dagligvare og kollektivtilbud. Det er også kort kjøretur til Arendal sentrum med butikker, restauranter, kulturtilbud og servicetjenester. Nærområdet byr på fine tur- og rekreasjonsmuligheter, noe som gjør beliggenheten attraktiv både for familier og voksne som ønsker en praktisk hverdag i trivelige omgivelser.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass, Mørfjær øst - linje: 101, N101, 151 - ca. 2 minutter i gåavstand.

Arendal togstasjon - R50 - ca. 16 minutter i kjøreavstand.

Kristiansand Kjevik - 1 time i kjøreavstand.

Skoler og barnehager

Barnehager

Lia Barnehageenhet (1-5 år) ca. 4 minutter i gåavstand.

Noah barnehage (1-5 år) - ca. 22 minutter i gåavstand.

Drømmevika naturbarnehage (1-5 år) -ca. 19 minutter i gåavstand.

Skoler
Stuens skole (1-10 klasse) - ca. 11 minutter i gåavstand.
Eydehavn skole (1-7. klasse) - ca. 5 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 17 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - ca. 20 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 16 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.05.1980.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigmelding for vann og avløp.
Det foreligger ferdigmelding for vannmåler.

Ifølge tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt.

Det er satt inn dør mellom bod og vaskerom.
Vindfanget og matrommet har i dag byttet plass, også arealmessig. Det vil si at rommet som er merket rom i dag, flukter med bod, vaskerom, bad, wc og kjøkken.
Entreen er trukket inn fra vegg som på de originale tegningene.
For soverommet i enden av stuen har inngangsdøren fått ny plassering. Klær rommet er i dag mindre og er i dag i bruk som walk-in.
Dagens terrasse er 4 m2 større enn på de byggemeldte tegningene fra 1985.

Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.
Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Oppstart av områdeplan for Saltrød bydelssenter - Arendal kommune.
Områdeplan for Saltrød - høring av planprogram - Arendal kommune.
Varsel om utvidelse av planområdet for pågående detaljreguleringsplan for Østre Mørfjær - Henning Larsen.
Kunngjøring om oppstart av planarbeid for detaljregulering av Østre Mørfjær - Arendal kommune.
Varsel om oppstart av plan - Mørfjælia Saltrød.
Varsel - ny oppstart av planarbeid for Områdeplan for Saltrød bydelssenter.
Områdeplan for Saltrød.
Varsel om oppstart av planarbeid - Heldalsvei.
Arealplaner under arbeid - Planid: 09062015-6,42032023-15,09062013-4, ,09062015-4.

Reguleringsplan og planbestemmelser- Plannavn: Helle syd - Planid: 2621r3.
Kommuneplan Arendal 2023-2033 - Planid: 42032022-8.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/44/393:
03.10.1979 - Dokumentnr: 8333 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Betyr: Kjøpekontrakt med bestemmelser.
For utfyllende informasjon, se vedlagt servitutt.

14.03.1978 - Dokumentnr: 2135 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:44 Bnr:251

01.01.2020 - Dokumentnr: 677922 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:44 Bnr:393

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.
Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale

rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om

eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav

mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 102 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. september 2025

Ansvarlig megler

Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

Meglerforetaket

Nordvik Arendal
Kirkegaten 5

4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Arendal Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Hans Bævers vei 7

Hans Bævers vei 7

Nabolaget Haugereid/Mørfjær - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Stuenes skole (1-10 kl.) 496 elever, 24 klasser	11 min 1 km
Eydehavn skole (1-7 kl.) 147 elever, 7 klasser	5 min 2.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	17 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	20 min 9.1 km

Offentlig transport

Mørfjær øst Linje 101, N101, 151	2 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje R50	16 min 8.1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 1 min

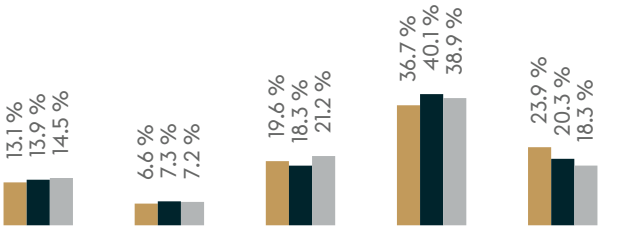
Barnehager

Lia Barnehageenehet (1-5 år) 44 barn	4 min 0.4 km
Noah barnehage (1-5 år) 18 barn	22 min 1.6 km
Drømmevika naturbarnehage (1-5... 32 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Saltrød	8 min
Coop Extra Eydehavn	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugereid/Mørfjær	633	299
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Stuenes - ungdomsskole	10 min
Stueneshallen	12 min
MOVA Krøgenes	8 min
MOVA Arendal Sentrum	19 min

Gateparkering
Lett 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD
ARENDAL kommune
gnr. 44, bnr. 393

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 18.09.2025 **Rapportdato:** 22.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20249-1930 **Referansenummer:** MD5655

Autorisert foretak: His Bygg AS **Vår ref:** Jens Christian Edvardsen/His bygg AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

Jens Christian Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
jens@hisbygg.no
901 96 262

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD
Gnr 44 - Bnr 393
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig (atriumshus)
Gjøres oppmerksom på mer enn halvparten forventet levetid passert på utvendig taktekking.
Manglende snøfangere og synlig skader og utbyttingsklare takrenner/beslag.
Takkonstruksjon med misfarginger i undertak og fuktmerker registrert i gjennomføringer, manglende/strupet lufting.
Krypkjeller med synlig fuktproblematikk og høyere fuktverdier bel registrert mot etasjeskille som relateres til avdamping fra grunn. Aktivitet fra skadedyr registrert som har gjort skade på isolering rundt vannledning opp mot etasjeskille og tiltak anbefales med skadedyr sanering.
Stående trekledning med råteskader registrert.
Innvendig eldre overflater med slitasjeskader der grad av oppgraderinger må vurderes individuelt.
Etasjeskille med skjevheter utover standardens krav til godkjente måleavvik, mykheter registrert i sportsbod/bod.
Kjøkken med fuktskader på gulver og småskader på innredning.
Våtrom der fliser er synlig anlagt på overflater fra byggeår og vurderes ikke våtsoner tilstede, skader registrert og renovering i sin helhet anbefales.

Helhetsvurdering der boligen fremstår med behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se forøvrig punkter nedenfor og videre salgsoppgave med egenerklæring

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

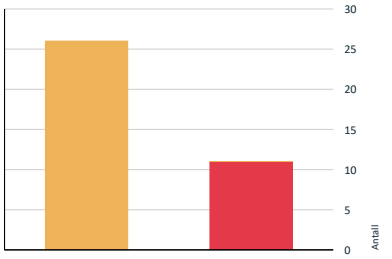
Anlagt dør ut til sport/redskapbod som i utgangspunktet da skulle vært definert som BRA-E

Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD
Gnr 44 - Bnr 393
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Sammendrag av boligens tilstand

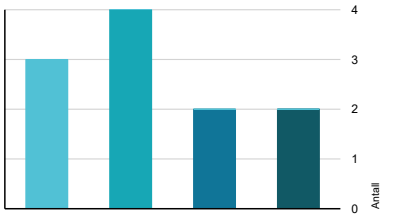
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norges takst har fastsatt for medlemmene.

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI byggdetaljblader 700.320/330
Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessig vurdering.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig. His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

Gyldig 1 år fra befaringsdato, skulle det være oppdateringer underveis så er det befaringsdato som gjelder.

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder fra bygningsdeler, tilstandsgrader på de enkelte punkter er utfra en helhetsvurdering.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD
Gnr 44 - Bnr 393
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

Vedlikehold
Videre oppgraderinger og vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Utvendig taktekking med sementtakstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast, besiktelse fra bakkenivå pga. sikkerhet for for undertegnede.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Overflatebehandling på gradrenner flasser.

Konsekvens/tiltak
- Nye renner og nedløp må monteres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 3 Snøfangere

Det er manglende snøfangere på taktekking utfra årstall og gjeldende teknisk forskrift.
Befaring utført fra bakkenivå

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående/liggende bordkledning.
Siden veggene kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp i stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse i stige kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av høye vegger med lift eller annet kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Noe musestopp er registrert men mangler også

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Manlende musesperre i nedkant av kledning. Kan gi tilgang for gnagere til luftespalten, med risiko for skader på isolasjon, luktproblemer og fukt problematikk. Anbefaler montering av sperre.
Utbytting av enkelte bord eller anlegge ny kledning med lufting og museband må vurderes individuelt.
Estimatet tilsier utbytting av enkelte bord.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon. Begrenset besiktelse fra luker på den ene delen.
Ikke tilgang til takkonstruksjon til stue/soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Er dampsperra utett, vil fuktig inneluft strømme opp i takkonstruksjonen. Når lufta avkjøles til doggpunktet, utfelles kondensvann eller rim.
De vanlige årsaker til utett dampsperre kan være:

– hull og/eller utette skjøter i dampsperra, gjerne i kombinasjon med utett himling, for eksempel trepanel

– utette gjennomføringer i dampsperra. Under montering av skorstein, ventilasjonskanaler, elbokser eller innfelte lysarmaturer lages det ofte hull i dampsperra som ikke tettes rundt gjennomføringen.

– utette overganger mellom dampsperre i vegger og dampsperre i tak

– utettheter i overganger. Det kan for eksempel være innervegger som er montert før dampsperra. Det kan mangle klem der plastfolien er avsluttet.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Misfargingser som relateres til kondensproblematikk og utettheter i overganger. Manglende sutaksklips og raftepapp avstandsklips.
Utfra alder på utvendig taktekking er det påregnelig med omlegging innen rimelig tid og anbefales diffusjonsåpent undertak.

Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD
Gnr 44 - Bnr 393
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Vinduer er vurdert ved stikkprøvekontroller. Ikke alle vinduer er kontrollert eller åpnet, og skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten at dette er avdekket ved befaringen. Tilstanden er basert på de kontrollerte enhetene og kan ikke uten videre overføres til samtlige vinduer i boligen
Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vinduer der mer enn halvparten forventet levetid på isolerglass er passert. Påregnelig med nedsatt funksjon pga. tetningslister som er eldre og harde som ikke tetter. Tregheter i vinduer og punkteringer av eldre vinduer vil utfra alder kunne oppstå som en konsekvens
Tiltak må detaljevurderes på det enkelte vindu som ikke er utført men tilfeldig valgte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Begynnende råteskader.





TG 2 Dører

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.



Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fliser og treterrasse.

Vurdering av avvik:
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
- Ny tekking må legges.
- Påviste skader må utbedres.





TG 3 Utvendige trapper

Betong, tretrapper.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.

Skifer tekkingen løs. Sprekker i betongen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD
Gnr 44 - Bnr 393
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater.
Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gjøres oppmerksom på museaktivitiet i krypkjeller er synlig og vil være påregnelig det kan være aktivitet i bakenforliggende konstruksjoner uten at dette er synlig pga. ikke utført inngrep i vegger etasjeskille himlinger etc.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Grad av oppgraderinger utfra alder og slitasje må vurderes individuelt.









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Undersøkelsen er gjennomført som en stikkprøvebasert visuell kontroll med enkel nivellering på tilfeldig valgte steder. Metoden innebærer at ikke alle rom, flater eller konstruksjoner er undersøkt, og skjulte konstruksjoner er ikke åpnet. Vurderingen gjelder kun forhold som var tilgjengelige og synlige på befaringstidspunktet. Det kan derfor forekomme avvik, feil eller skader som ikke lar seg avdekke gjennom denne typen undersøkelse. T

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Store mykheter i gulvet i bod (gynger)

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

Utbedring av fuktproblematikk mot krypkjeller (se punktet) Videre undersøkelser og utbedringer av mykheter i gulv bod.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport







TG 2 Radon

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med Ildsted
Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.





TG 3 Krypkjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD
Gnr 44 - Bnr 393
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

• Det er viktig å ta tak i skadedyrproblemer så tidlig som mulig for å unngå etablering/utvikling av skadedyrene, og sikre et sunt og behagelig bomiljø.

Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.
Grunnen avrettes med løs lettklinker eller pukk. På avrettingen isoleres det med isolasjonsplater, for eksempel 50 mm ekspandert polystyren (EPS) eller mineralull innstøpt i plastfolie (vintermatter). Alternativt isoleres grunnen med minimum 300 mm lettklinker.
På oversiden av isolasjonsmaterialene legges en fuktsperre, for eksempel 0,2 mm polyetylenfolie. Ved bruk av vintermatter er det ikke behov for separat folie.

Høy grunnvannsstand, vann som følger bart fjell eller som transporteres kapillært opp til overflaten, kan tilføre kryperommet fritt vann. I tillegg kan vann som trenger inn gjennom lave ventiler eller sår i ringmuren, samt lekkasjevann fra rørinstallasjoner i kryperommet, samle seg i groper. Fritt vann må dreneres bort før videre utbedring starter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









TG 2 Innvendige dører

Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad med fliser på gulv og vegger.
Utstyr: vask med innredning, dusjkabinett.

"Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fliser har sprukket og løsnet fra gulv.
Synlig anlagt fliser direkte på eldre overflater som ikke er egnet og vurderes ikke våtsoner
Ikke fagmessig utført.
Eldre teknisk anlegg.
Motfall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







1. ETASJE > BAD

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hullborring i tilstøtende vaskerom viser ikke skader.
Krypkjeller under rommet og fuktbelastning vil være tilstede

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.



Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD
Gnr 44 - Bnr 393
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

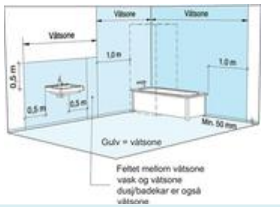
Malte plater på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.







1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Overflater Gulv**

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Estimatet er for punktet overflater gulv, ved utbedring av fallforhold vil normalt badet i sin helhet renoveres med et estimat mellom 100 000-300 000

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, synlig belegg klemt til klemring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist andre avvik:

Utslagsvask har løsnet fra vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er foretatt på vaskerom uten å påvise unormale forhold. Hullborring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.

Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD
Gnr 44 - Bnr 393
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin.
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skader på gulv der utbytting er påregnelig.









1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Ulyd i anlegget og lys fungerer ikke. Alder tilsier utbytting.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv, plater med tapet på vegger.
Utstyr: vask, toalett

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røranlegg til vann av kobber
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefalt brukstid på sanitæranlegg er 40 år der påregnelig utbytting ved renovering av våtrom normalt utføres.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som er synlig.
Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.
Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering.
Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD
Gnr 44 - Bnr 393
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Det er installert ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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





TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Det elektriske anlegget er utført med skrusikringer. Tilstanden på det elektriske anlegget er ikke vurdert utover enkle visuelle observasjoner, da dette ligger utenfor oppdragets rammer. Det anbefales at tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør legges til grunn for en fullstendig vurdering av anlegget.
Dødsbo og spørsmål til eier er derfor ikke fylt ut.

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.
   1980

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Eldre elektrisk anlegg uten dokumentasjon

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.
Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.



TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere i henhold til forskriftskrav. Det anbefales at det er montert røykvarslere i hver etasje, samt av røykvarslerens testes jevnlig. Det anbefales videre å ha brannslukningsutstyr i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke synlig for undertegnede da det ikke er utført grunnundersøkelser.
Det er ikke utført videre undersøkelser eller satt tilstandsgrad på punktet.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand.
Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring.
Det er synlig fuktproblematikk i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD
Gnr 44 - Bnr 393
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

Tiltak i krypkjeller kan utføres til orientering slik at man får utført innvendig terreng justering slik at terrenget innvendig er over utvendig terreng og fuktsikret.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Anbefaler generelt å benytte drenerende masser rundthele bygningen og ved tilbakefylling mot yttervegger under terreng. Drenerende masser sikrer at vann som finner veien ned i grunnen, ledes til et lavere nivå enn bygningskonstruksjonene og enten forsvinner videre ned i grunnen eller ledes bort i drensledningene. Dermed unngår man vanntrykk inn mot veggen.
Drenerende masser må beskyttes med fiberduk mot inntrenging av finpartikler fra byggegrunnen og de øvrige gjenfyllingsmassene.

Vegger mot terreng skal utformes fuktsikre. Fuktsikre betyr i denne sammenhengen at veggen må ha et kapillærbrytende og vannavvisende sjikt på utvendig side som sikrer at vann som dreneres ned i massene på utsiden av veggen, ikke kan trenge inn til veggen. Utvendig isolering av veggen og god lufttetthet er også viktig med hensyn til veggens fuktsikkerhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført med betong fra byggeår.
Utført visuell undersøkelse av grunnmur som er synlig for befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





TG 2 Forstøtningsmurer

Natursteinsmurer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





TG 3 Terrengforhold

Varierende grad av fallforhold både mot og vekk fra grunnmur.
Terrengforhold rundt bygningen vil normalt utbedres ved drenering av boligens grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Terrenget rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg.

Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD
Gnr 44 - Bnr 393
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	124			124	28
SUM	**124**				**28**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom, bad, vaskerom, bod, garderobe		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Anlagt dør ut til sport/redskapbod som i utgangspunktet da skulle vært definert som BRA-E

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	109	15

Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD
Gnr 44 - Bnr 393
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	44	393		0	314.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hans Bævers vei 7

Hjemmelshaver
Johansen Birgit, Johansen Harald Johan

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 070 000	2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiendommen selges som dødsbo, og egenerklæring fra selger er derfor ikke utfylt. Opplysninger om bygningens tilstand er dermed i hovedsak basert på takstmannens egne observasjoner ved befaring samt	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD
Gnr 44 - Bnr 393
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MD5655

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Blakkestad, Steinar	9578-5999-4-1257771	2025-09-17 11:23:58

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
17. sep. 2025

Oppdragsnummer
39-0160/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Steinar Blakkestad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. juli 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Harald Johan Johansen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0002578306
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: vet ikke firma, men var en forsikringssak. Nytt avløpsrør ble installert og noen gulv skiftet. Tror det var gang + et soverom

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Se tidligere spørsmål om avløp. FOrikringssak

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann skal inn å ta en befaring denne uken. 18.09.25

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsdokument fra 2003. Grunnflate 118 og boligareal 113

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 39-0160/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Blakkestad, Steinar	**2025-09-17**

Identifikasjon

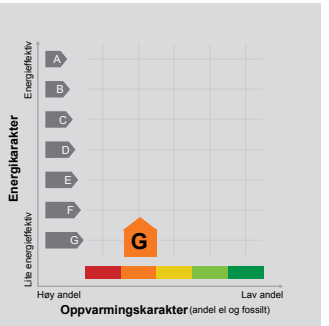
bankID Blakkestad, Steinar

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Bævers vei 7
Postnummer	4815
Sted	SALTRØD
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	44
Bruksnummer	393
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166913802
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-168352
Dato	15.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123,
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.
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.:	44	Bnr.:	393	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Hans Bævers vei 7, 4815 Saltrød					Dato:	18.09.2025 EM

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	X	
Offentlig avløp	X	
Privat avløpsanlegg		X
Vannmåler	X	

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		X

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 16 355,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 4 390,-

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

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.

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

Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	RØR FIKS AS	Orgnr:	913337565
Adresse:		Postnr./ sted:	
Kontaktperson:	IgorsJakovlevs		
Telefon:	92477622	Epost:	ror.fiks@gmail.com
Eiendommen			
Gnr.:	44	Bnr.:	393
Fnr.:	0	Snr.:	0
Gateadresse:	Hans Bævers vei7		
Eier:	JOHANSEN HARALD JOHAN		
Adresse:	HANS BÆVERS VEI 7	Postnr./ sted:	4815SALTRØD

Innstallasjonsordre

Type bygg:

☐ Brakkerigg ☐ Forsamlingshus lag og foreninger ☐ Hytte Fritidsbolig
☐ Næring ☒ Privat ☐ Borettslag og Sameie

Type søknad:

	Maks beregnet vannmengde i m3 pr time:	Antall skap med brannslange:
Vannmåler	2,5	0

Tilleggsopplysninger

Tilleggsopplysninger	1/2" 90622839

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Mørfjær Øst Tomt nr. 21		44	393	

Arbeidets art	Bygnets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	20.10.78	dato 30.11.78 sak 530/78

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Agnar Svein Eivindsen	Mørfjær Øst, 4815 SALTRØD	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Brødrene Hetland A/S	Oddensenteret, 4890 GRIMSTAD	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Asbjørn Aas	Morholt, 4890 GRIMSTAD	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kopparvoll den 9/5-80

bygningssjefen

Midlertidig brukstillatelse/innflytningstillatelse er ikke utstedt.

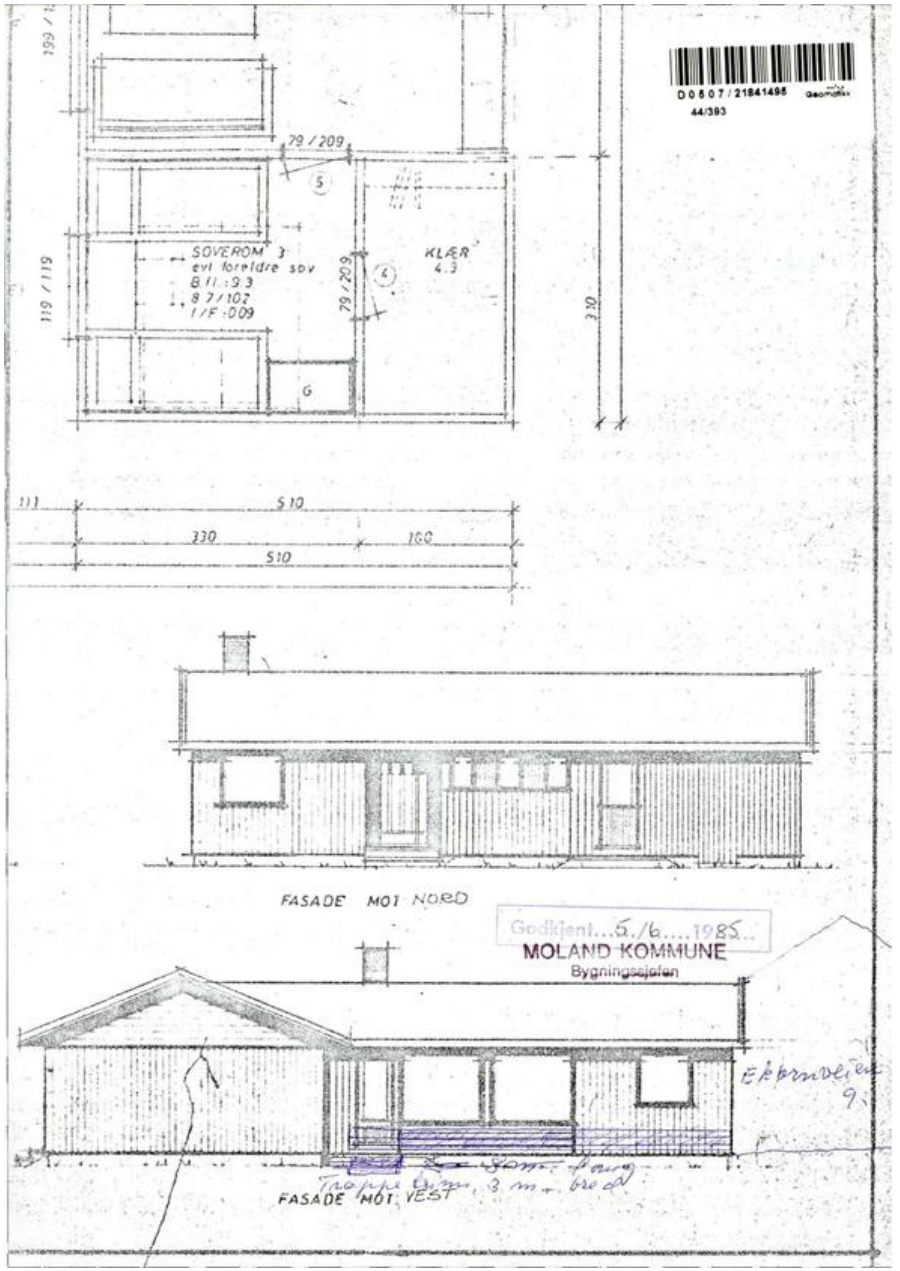
Sendes:

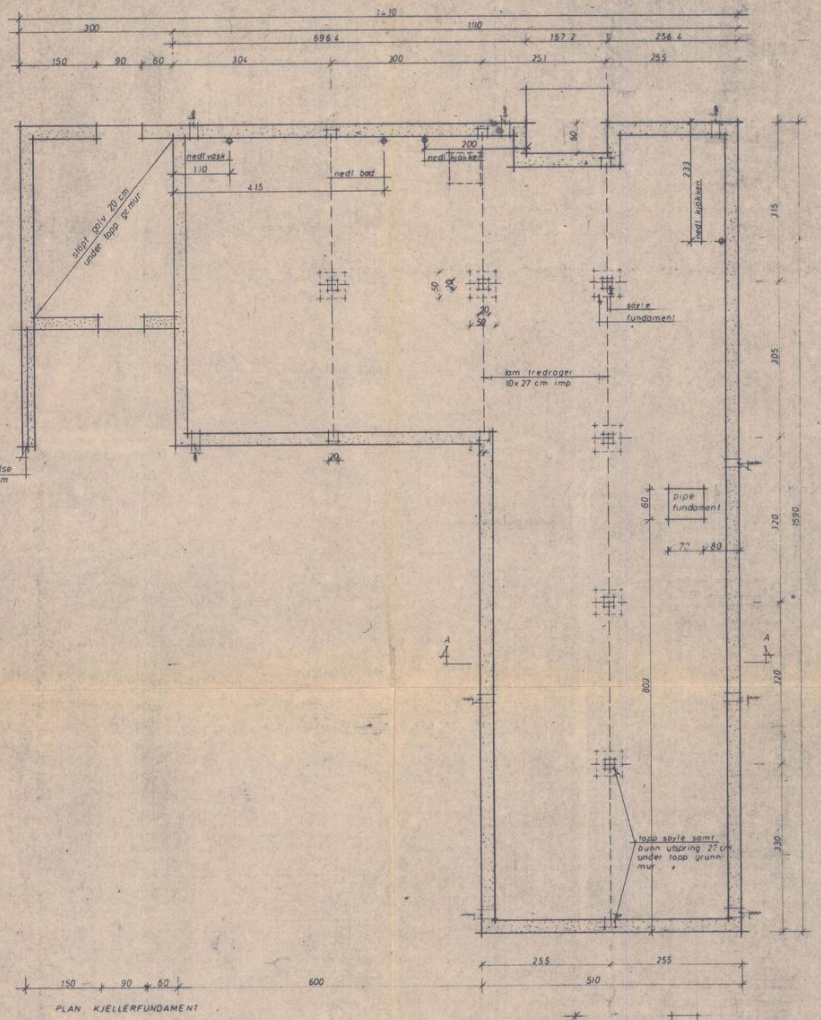
- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

D0508/21841493 Geomatikk

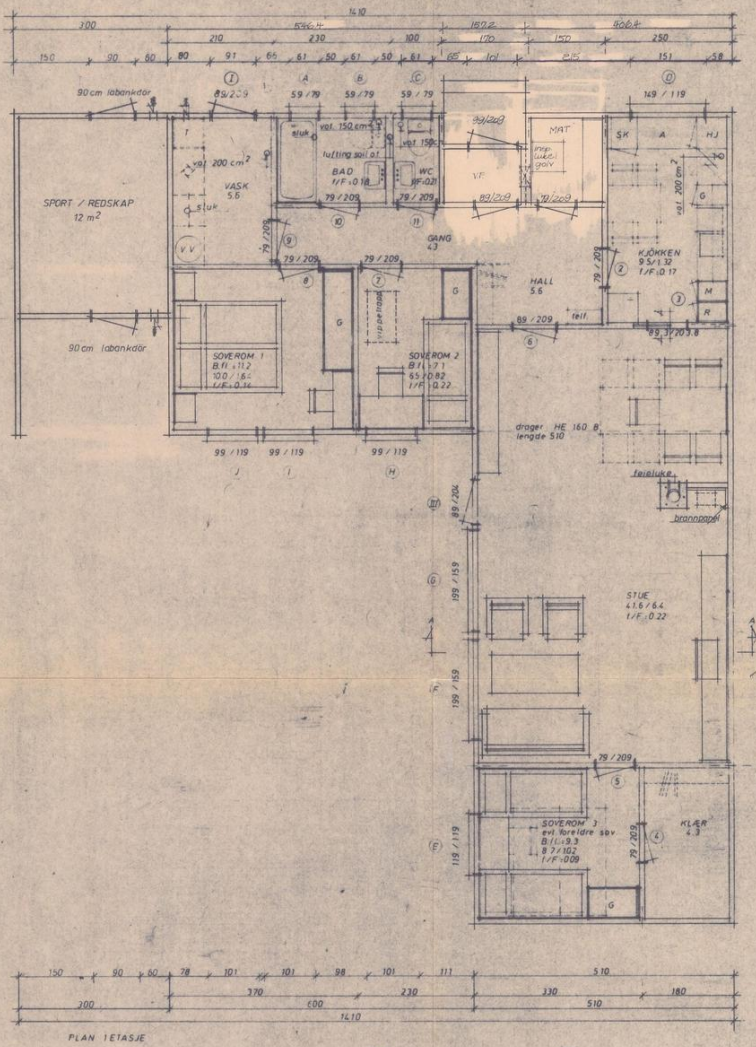
44/393

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

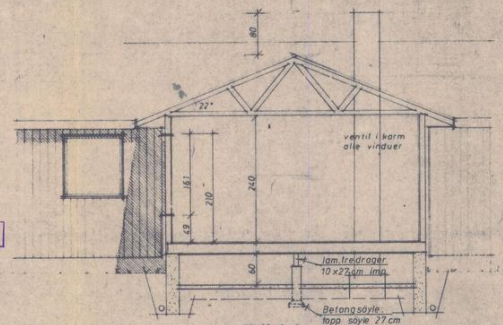

SOVEROM 3
evt foreldre sov
B fl.: 9.3
B 7/102
1/F: 009
KLÆR
4.3
79/209
510
330
180
FASADE MOT NORD
Godkjent...5./6....1985..
MOLAND KOMMUNE
Bygningssjefen
FASADE MOT VEST



PLAN KJELLERFUNDAMENT

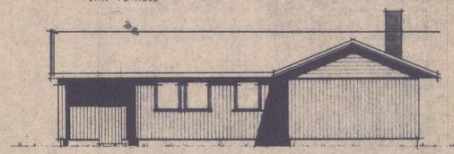


PLAN 1 ETASJE

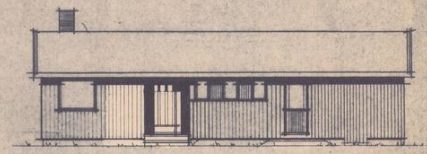


SNITT A-A

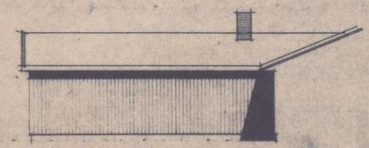
nåværende terr.
planert terr.



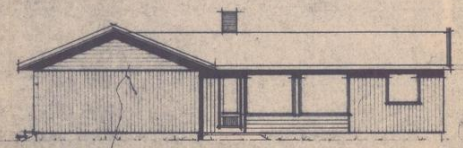
FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

Moland bygningsråd
Møte ...30/11.... 19 75
Sak nr. ...530.../75

Godkjent....30/11....19 75

22°

BRUTTOAREAL inkl spørt/redskap	129,99 m²	
LEIEAREAL	94,5 m²	
BODER UTGJØR	26,19 m²	

Rev. 18/6/78 PH
rev. 190878 UAL
rev. 090276 MIL
rev. 190276 PJH
rev. 071175 JL

Gnr. TOMT 9-11-13-21-23-27-29-31-417
Byggherre ARNFINN SVEIN EIVINDSEN.
Byggested MØRJEA ØST I TOMT NR. 21
Kommune MOLAND Gnr. Bnr.

Husb. reg.nr.

Målestokk	Tegn. K G	Dat. 230175
1 : 100	Trea. OO/MIL	Dat. 010275
1 : 50	Kfr.	Dat.

Erstatning for

Typebetegnelse

131-1M-1

Erstattet av

BRØDR. HETLAND AS
SANDNES – BRYNE – SKARNES
61000 81090 1126 1150

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930

D0600/21841488 Geomatikk 44393

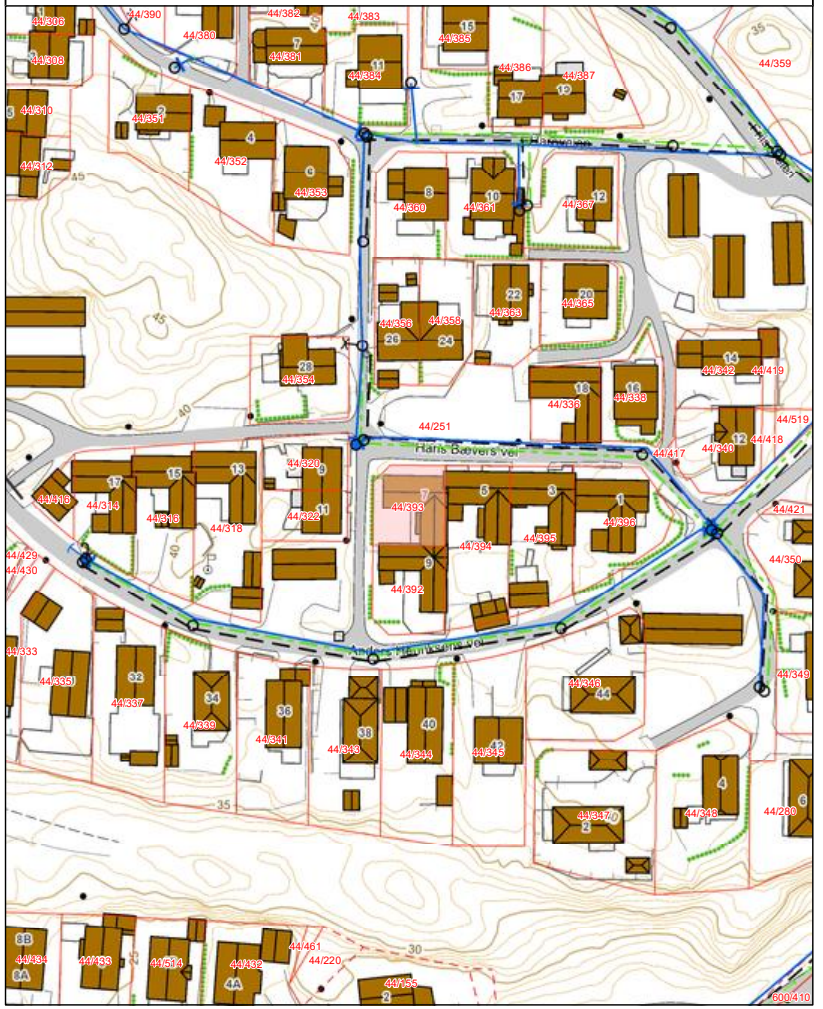
Ledningskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 44/393/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 315 m□
Dato: 2025-09-15

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

- Vannledning
- Avløp felles ledning
- Avløp spillvannsledning
- Overvannsledning
- Kum
- Planlagte vann- og avløps-anlegg

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-44/393/0

Bruksnavn	TOMT NR 21	Beregnet areal	314.7
Etablert dato	14.03.1978	Historisk oppgitt areal	315.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BIRGIT JOHANSEN		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/2
HARALD JOHAN JOHANSEN		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SK - Skylddeling	14.03.1978			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	23.04.1997	314.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166913802	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 166913802: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	121.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	121.0
Avløp		Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

H01	1	121.0	0.0	121.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Hans Bævers vei	7		4815 SALTRØD

Kommuneplan

Adresse: Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 44/393/0/0

Planident:	42032022-8
Ikrafttredelsesdato:	27.4.2023
Plannavn:	Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser:	https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:	
Hensynssone:	

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-09-15

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- Gang- og sykkeveg N
- Gang- og sykkeveg F
- Gangveg F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F
- Bane N
- Skipsled N
- KpRetningslinjeGrenseGmlLov
- KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Stadfestet 20. August 1975
J.F.S.J.
Fylkesmannen i Aust-Agder
Utbyggingsavdelingen Arendal

REGULERINGSPLAN HELLE – SYD,
MOLAND KOMMUNE.
Plan datert 5.11.-74.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som anvist med byggelinjer og møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning.

§ 2.

OMRÅDE FOR SMÅHUSBEBYGGELSE. OMRÅDE A.

a) I byggeområde A kan oppføres bolighus i 1 etasje med tilhørende garasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Bygningene skal ha saltak og høyde til raft skal ikke overstige 3,5 m. Hvor underetasje er innredet, skal rafthøyde ikke overstige 6,5 m regnet fra ferdig planert terreng.
Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet.

Bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel og ens taktekking.

c) Bygningenes grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal.

d) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

e) Hvor forholdene tilsier det kan det tillates oppført frittliggende garasje i 1 etasje og inntil 35 m2. Etter forutgående detaljert bebyggelsesplan for området kan garasjer plasseres utenfor de viste byggelinjer og i nabogrense innenfor byggeforskriftenes bestemmelser.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger hovedhuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det på egen grunn være oppstillingsplass for minst 1 bil.

§ 3.

OMRÅDE FOR TETT SMÅHUSBEBYGGELSE. OMRÅDE B OG C.

a) I område merket B og C kan oppføres rekke-, kjede- eller atriumshus i inntil 2 etasjer, evt. supplert med frittliggende bolighus hvor dette finnes naturlig.

Boligene oppføres i det antall som er vist på planen. Mindre vesentlige endringer av gang- og atkomstveger kan tillates.

b) Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette. Bygninger som grenser mot kjøreveg, Veg 2 kan få egen garasje med avkjørsel til denne.

c) Før behandling av søknad om byggetillatelse skal der for områdene B og C utarbeides detaljert bebyggelsesplan som viser terrengbehandling, avkjørsler, parkeringsplasser, sandlekeplasser m.v.

§ 4.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal i form, materialer og farge gis harmonisk tilpasning til nærliggende boligområde. Avkjørsel, parkering, beplantning og evt. innhegning skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningens grunnflate må ikke overstige 20% av tomtens netto areal.

§ 5.

FRIOMRÅDER.

I friområder skal eksisterende vegetasjon søkes bevart.

Der kan i friområde kun oppføres bygning som har direkte tilknytning til friarealer, for eksempel barnepark med bygninger når dette ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

På friområde kan trafokiosk innpasses når dette skjer i harmoni med terreng og vegetasjon.

§ 6.

FELLESBESTEMMELSER.

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

b) Flettverksgjerder og lignende skal unngås og erstattes med levende hegn, steingjerder eller skjermvegger i arkitektonisk sammenheng med bygningene. Gjerder skal i ethvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon og natur skal i størst mulig grad vernes om ved utbygging av området.

d) Unntagelser fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Reguleringsplan

Adresse: Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 44/393/0/0
Planident: 2621r3
Ikrafttredelsesdato: 20.8.1975
Plannavn: Helle syd

Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-09-15

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

1273 - Regulert møneretning

- <all other values>
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- 510 - Høyspenningsanlegg
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Annet friområde
- Friluftsområde (på land)
- Felles parkeringsplass
- Fellesareal for garasjer

Kommunedelplan

Adresse: Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 44/393/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-09-15



Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegkryss (tunnel) N
Vegkryss N
Vegkryss (bru) N
Vegkryss (tunnel) F
Vegkryss F
Vegkryss (bru) F
Kollektivknutepunkt (tunnel) N
Kollektivknutepunkt N
Kollektivknutepunkt (bru) N
Kollektivknutepunkt (tunnel) F
Kollektivknutepunkt F
Kollektivknutepunkt (bru) F

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

Trase for vannfors. N
Trase for vannfors. F
Trase for avløp N
Trase for avløp F
Overføringsanl., energi N
Overføringsanl., energi F
Overvannstrase N
Overvannstrase F
Juridiske linjer

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegnett (tunnel) N
Vegnett N
Vegnett (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (bru) F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (bru) F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (bru) F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (bru) F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (bru) F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang- sykkelveg (bru) F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (bru) F

Gangveg (tunnel) N
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (bru) F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Turvegtrase F
Turvegtrase (bru) F
Skitrekk N
Skitrekk F
Bane (tunnel) N
Bane N
Bane (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (bru) F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (bru) F
Taubane N
Taubane F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Skipsled N
Skipsled F
Småbåtled N
Småbåtled F
Motorferdsel i utmark N
Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

Kp Sikringssone
Kp Faresone
Kp Støysone
Kp Infrastrukturs one
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

Oversiktsplanrestriksjoner
Krav om reguleringsplan/bebyggelsesplan
Krav om reguleringsplan
Krav om bebyggelsesplan
Best om rekkefølge, karakter, omfang
Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge
Bestemmelser om bebyggelsens karakter
Bestemmelser om bebyggelsens omfang
Bestemmelser om lokalisering
Forbud mot fritidsbebyggelse
Byggeforbud langs vassdrag
Områder som er unntatt fra rettsvirkning
Område unntatt pga. Innsigelse
Område særskilt unntatt rettsvirkning
Område unntatt fra rettsvirkning
Restriksjoner etter annet lovverk
Nedslagsfelt drikkevann
Område for grunnvann
Flystøysone
Annen restriksjon

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

Retningslinjer i LNF-områder
LNF-område hvor landbruk dominerer
LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende
LNF-område hvor naturvern dominerer
Annen retningslinje
Bygge/anleggstiltak bør ikke tillates
Bygge/anleggstiltak kan tillates
LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser
Saksbehandlingsretningslinje
Markaområde - saksbehandlingsretningslinje
Kjøpesenteretablering - saksbehandlingsretningslinje
Andre saksbehandlingsretningslinjer
RPR for Oslofjorden
Byggeområde - Oslofjorden
Åpne områder - Oslofjorden
Strandsone - Oslofjorden
Sjøområde - Oslofjorden
RPR for vernede vassdrag
Vassdragsbelte RPR
Vassdragsbelte kl. 1 RPR
Vassdragsbelte kl. 2 RPR
Vassdragsbelte kl. 3 RPR
Vassdragsbelte kl. 4 RPR
Nedbørsfelt for øvrig RPR

Arealformålområder

Boligområde (N)
Boligområde (F)
Erverv (N)
Industri (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Bygninger, allmennyttig (N)
Kommunalteknisk anlegg (N)
Friområde (N)
Friområde (F)
Idrettsanlegg (F)
Annet byggeområde (N)
Annet byggeområde (F)
LNF-område uten bestemmelser om spredt beb. (N)
LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (N)
LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (F)
Småbåthavn (F)
Vannareal for allmenn flerbruk (N)
LNF-område i sjø og vassdrag (N)
Vegareal (N)
Vegareal (F)
Parkering (N)
Gang- og sykkelareal (N)
Gang- og sykkelareal (F)
Jernbaneareal (N)

Arealformålområder (Nye)

Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Næringsvirksomhet, nåv.
Næringsvirksomhet, framt.
Grav- og urnelund, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
Veg, nåv.
Veg, framt.
Bane, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.
Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.
KpOmrade

Retningslinjegrense gammel lov
Hensynssonegrense
Bestemmelsesgrense
Restriksjonsgrenser gammel lov
Arealformålsgrense
Kommunedelplangrense

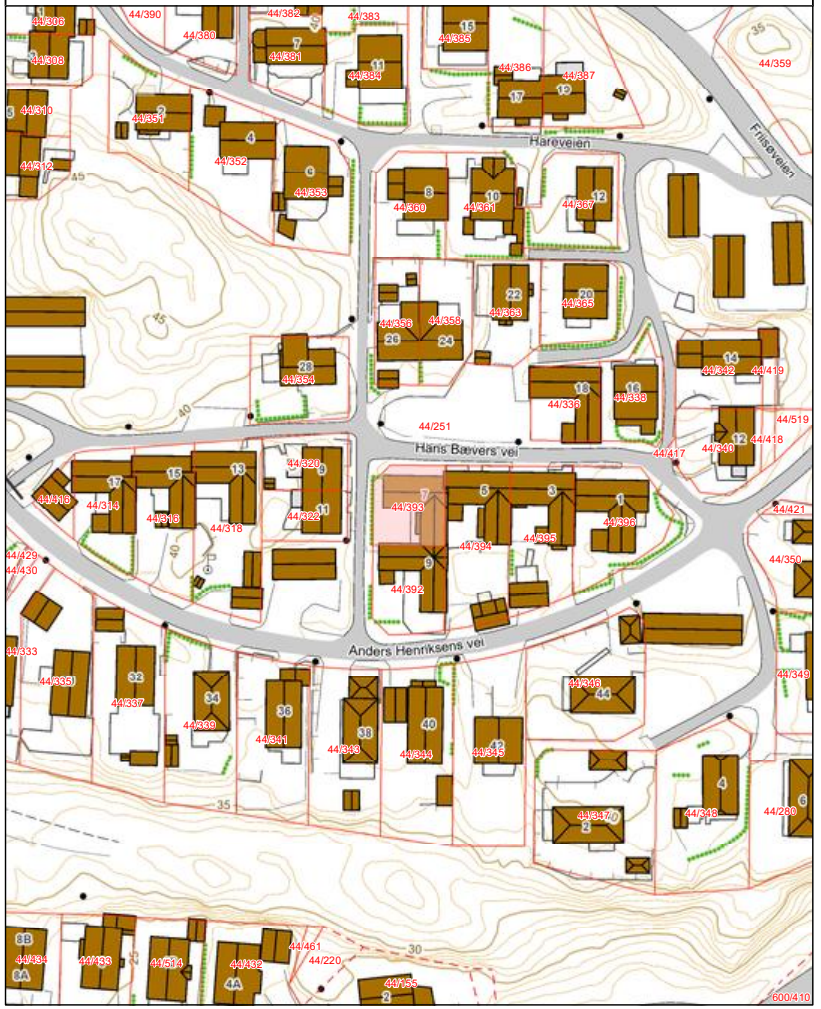
Grunnkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 44/393/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 315 m□
Dato: 2025-09-15

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense







OMRÅDEPLAN FOR SALTRØD

MELDING OM NY OPPSTART AV PLANARBEID

FRIST FOR MERKNADER 21.NOVEMBER 2023

Saltrød bydelssenter

Status

Arendal kommune har lenge jobbet med å lage en plan for et fremtidig bydelssenter på Saltrød. En plan som skal legge til rette for en transformasjon av området hvor det kan bygges med ny variert bebyggelse, som boliger, leiligheter, forretninger og kontorer. Planen skal også sikre gode uteområder for nye og eksisterende beboere på Saltrød.

Nå, høsten 2023, er det med nytt politisk styre fortsatt ambisjoner om å utvikle Saltrød, og med et nytt heldøgns omsorgssenter lokalisert i området. På grunn av støyutfordringer har forrige bystyre vedtatt at omsorgssenteret ikke skal bygges langs Kystvegen, men at kollen og våtmarksområdet skal utredes som mulig plassering.

Kommunen har i tidligere formelle prosesser vurdert at kollen og våtmarksområdet skal bevares av hensyn til natur- og miljøverdiene som ligger i disse områdene. Det er derfor behov for å melde ny oppstart av planarbeid for å få innspill fra offentlige myndigheter og private parter på inngrepene som utbyggingen vil medføre.

Formålet med planen

Formålet med planen er å utarbeide en områdeplan som sikrer en helhetlig utvikling av Saltrød. En plan som tilrettelegger for utbygging av variert bebyggelse i form av boliger, forretninger, kontorer og tjenestetilbud. Det skal sikres gode uteoppholdsarealer for fremtidige og eksisterende beboere på Saltrød. Planen skal utformes som en områdeplan, men hvor området for utbygging av et nytt kommunalt omsorgssenter detaljreguleres. Øvrige utbyggingsområder i planen vil få krav om utarbeidelse av detaljplan før søknad om byggetillatelse.

Planavgrensning

Området innenfor planavgrensningen for Saltrød bydelssenter utgjør et stort område som strekker seg fra dagens Saltrød Senter og videre nord frem til Skibvig ringvei. Videre sørover er alt kommunalt turområde tatt med i avgrensningen. Totalt utgjør området om lag 90 000kvm.

Arendal kommune eier store arealer innenfor planavgrensningen. Kommunen eier mesteparten av skogen/turområdet, kollen og 3 bebygde eiendommer som er kjøpt opp i forbindelse med planarbeidet. Kommunen er også eier av Skibvig ringvei. Kystveien, Fv.410, er en fylkeskommunal veg hvor Agder Fylkeskommune er vegeier.

Saltrød senter eies av en grunneier som, i tillegg til senteret, eier dagens parkeringsplass på vest- og østsiden av senteret.

Det er 8 private boligeiendommer innenfor planavgrensningen.

Planlagte tiltak

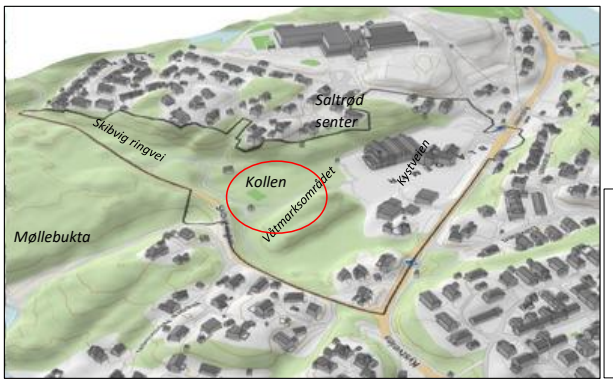
Kommunen skal lage en områdeplan. Det er ambisjon om å lage en overordnet plan som skal gi mange muligheter samtidig som det sikrer en helhetlig utvikling med god kvalitet både med tanke på miljø, klima, uteopphold og estetikk. Innenfor rammen av muligheter vil planen åpne opp for en variert type bebyggelse i form av boliger, forretninger, kontorer og tjenestetilbud.

I arbeidet med områdeplanen skal det settes av gode uteoppholdsarealer til bruk av både eksisterende og fremtidige beboere på Saltrød. Det skal planlegges et nytt torv sentralt i området og en skal se på muligheten for å videreutvikle parken og stinettet inne i turområdet.

Kommunalt heldøgns omsorgssenter

Arendal kommune skal bygge et nytt omsorgssenter og ønsker først og fremst å bygge dette på Saltrød. Til grunn for tomtevalg ligger et vedtatt rom- og funksjonsprogram som viser at omsorgsbygget skal inneholde 120 sykehjemsplasser, serviceareraler, mottakskjøkken, rom for personal og service og tilhørende utearealer. Det skal også planlegges for et vaskeri, dagsenter og produksjonskjøkken, enten integrert i bygget eller som en separat enhet. Omsorgssenteret vil trenge et totalt bruksareal på om lag 11 000kvm (uten parkeringsareal) og vaskeriet, dagsenter og kjøkken vil trenge et bruksareal på totalt 1 500kvm.

Tidligere har området langs Kystveien vært vurdert som mulig plassering av omsorgssenteret på Saltrød. Dette området er imidlertid svært støyutsatt og det er vanskelig å innfri at alle beboerrommene får tilfredsstillende støynivå hvor soverommet plassers på «stille side». Her vil det imidlertid kunne vurderes aktuelt med andre formål som forretninger eller kontorer, eller leilighetsbygg som kan utformes med gjennomgående leiligheter med stille side.



Figur 1. *Figuren til venstre viser utsnitt av planområdet slik det er i dag hvor område hvor omsorgssenteret nå er tiltenkt er vist i rød sirkel.*

I det videre arbeidet ønsker kommunen å utrede muligheten for å kunne bygge omsorgssenteret lengre inne i området hvor det i dag er et våtmarksområde og en kolle. Dette området kan potensielt egne seg godt for å bygge et omsorgssenteret ved at det ligger lengre unna Kystveien (vegtrafikkstøyen), eies av kommunen og kan tilfredsstille arealbehovet til bygget. Omsorgssenteret vil her også kunne plasseres i fine naturomgivelser med direkte tilknytning til turstiene på sørsiden av kollen.

Kommunen ser imidlertid at det er flere utfordringer ved å bygge i dette området. Det er hensyn til natur- og friluftsliv, utfordrende grunnforhold, forurensning i grunnen og lokal overvannshåndtering. Alle disse temaene må vurderes når kommunen i det videre arbeidet skal se nærmere på mulige plasseringer og utforming av bygget. Dette gjelder også for løsning på fremføring av veg, vann og avløp. Innspill og merknader til oppstartsvarselet vil også være avgjørende for plassering av bygget.

Alternativer som er vurdert

Kommunen har vurdert andre mulige lokasjoner for et nytt omsorgssenter, både på Saltrød og andre steder i kommunen. Det er vanskelig å finne egnede tomter som både har tilstrekkelig areal samtidig som det har en god sentral plassering med kollektivbetjening.

Rapporter – undersøkelser

Kommunen har fått utført flere undersøkelser og analyser av området som skal ligge til grunn for den videre planleggingen. Disse legges ved oppstartsvarselet og legges ut på kommunens hjemmeside, www.arendal.kommune.no.

- Naturmangfoldsrapport_Blaudemyr_22.05.23
- Støyrapport 08.04.2022
- Arkeologiske registreringer 14.05.2020
- Geofaglige vurderinger_rapport 10.10.23
- Rom og funksjonsprogram - endelig 31.05.2022

Krav til konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram

Kommunen har vurdert forslaget opp mot Forskrift om Konsekvensutredning og kommet frem til at de planlagte tiltakene faller inn under §6 punkt a). Det vises der til vedlegg 1 punkt 23 som sier at områdeplaner som hjemler utbygging av *«Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m2 (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j)»* utløser krav til KU.

Forslaget krever dermed at det utarbeides planprogram og utarbeides en konsekvensutredning sammen med planforslaget. Vanligvis skal et planprogram sendes ut på høring samtidig med varsel om oppstart. I dette tilfelle har kommunen imidlertid vurdert å avvente planprogrammet til det er fattet et politisk vedtak om videre planarbeid basert på merknadene til oppstartsvarselet.

Videre fremdrift

Innspill/merknader til oppstartsvarselet

Kommunen melder med dette brev varsel om oppstart av planarbeid hvor det settes en frist på 3 uker for innspill/merknader.

Saken vil også bli meldt opp for drøfting i fylkeskommunens administrative «Planforum» under varslingsperioden.

Politisk behandling

Etter frist for merknader/innspill til oppstart vil saken bli lagt frem for politisk behandling med spørsmål om planarbeidet skal gå videre med formål å hjemle bygging av omsorgssenter i område ved våtmarksområdet og kollen.

Utfallet av den politiske behandlingen vil bli annonsert på nettsiden.

Hvordan sender du inn innspill/merknader?

Frist for innspill og merknader er 21.11.2023 og sendes:

- Med brev til Arendal kommune, planavdelingen, Postboks 123, 4891 Grimstad
- Med e-post til postmottak@arendal.kommune.no.

For spørsmål eller annet knyttet til områdeplanen kan prosjektleder Klara Malene Bjørkli kontaktes på klara.malene.bjorkli@arendal.kommune.no eller på tlf 481 30 598.

Varsel om oppstart av planarbeid - Heldalsvei

Formålet er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse - Frist for merknader 15.02.2013

På oppdrag fra Lindal Eiendom AS og i samsvar med §§ 12-8 og 12-3 i Pbl. blir det med dette varslet oppstart av privat detaljregulering på gnr. 44, bnr. 148, 149, 168 og 251 i Arendal kommune.



Formålet med reguleringsarbeidet er å legge til rette for bygging av fler-familieboliger (konsentrert småhusbebyggelse) med tilhørende adkomst og anlegg. Arbeidet med planen vil avgjøre om det blir foreslått en eller flere 2-3-4 eller 6 mannsboliger.

Gjeldende planer, føringer

I kommuneplanen er området avsatt til eksisterende byggeområde for boliger. Området inngår ikke i reguleringsplan, men grenser opp til og er omgitt av regulerte områder til boligbebyggelse.

Berørte parter blir tilskrevet.

Merknader skal sendes til:

Plankontoret, H.H. AS
Postboks 95
4747 Valle

Innen 15. februar 2013.

ARENDAL KOMMUNE
Arealplaner

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 19.10.2023
Vår ref: 16/27614-33
Deres ref:
Saksbeh.: Klara Malene Bjørkli
Tlf.

Varselbrev - Ny oppstart av planarbeid for Områdeplan for Saltrød bydelssenter

Arendal kommune melder ny oppstart av planarbeid for områdeplan for Saltrød bydelssenter.

Bakgrunnen for ny oppstartsmelding er formålet om å kunne bygge et fremtidig heldøgns omsorgssenter i området ved kollen/våtmarksområdet. Mer informasjon kan leses i vedlagte saksdokumenter:

- Vedlegg 1_Informasjon om varsel om oppstart_20.10.23
- Vedlegg 2_Planavgrensning_20.10.23
- Vedlegg 3_Naturmangfoldsrapport_Blaudemyr_22.05.23
- Vedlegg 4_Støyrapport_08.04.22
- Vedlegg 5_Arkeologiske registreringer_14.05.20
- Vedlegg 6_Geofaglige vurderinger_10.10.23
- Vedlegg 7_Rom- og funksjonsprogram omsorgssenter_31.05.23

Frist for innspill og merknader er **21. november 2023** og sendes:

- Med brev til Arendal kommune, planavdelingen, Postboks 123, 4891 Grimstad
- Med e-post til postmottak@arendal.kommune.no.

Med hilsen

Klara Malene Bjørkli
Prosjektleder

Brevet er godkjent elektronisk.

Mottakere: Stuenes skole v/ May Dypdalen
Eldrerådet
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse
STATENS VEGVESEN REGION SØR ARENDAL KONTORSTED
AGDER RENOVASJON IKS v/ Hilde Hvoslef

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no **Telefon:** +47 37 01 30 00
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD **E-post:** postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)
NATURVERNFORBUNDET ARENDAL
Posten Norge AS
Telenor kabelnett
ØSTRE AGDER BRANNVESEN
FORUM FOR NATUR OG FRILUFTSLIV AGDER
DIREKTORATET FOR MINERALFORVALTNING MED BERGMESTEREN FOR SVALBARD
Eldrerådet i Arendal
AGDER POLITIDISTRIKT
Svein Elgvin
Agder Arkitektforening
AGDER FYLKESKOMMUNE
AGDER FYLKESKOMMUNE v/ Frode Amundsen
STATSFORVALTEREN I AGDER
STATSFORVALTEREN I AGDER v/ Heidi Johansen
NATURVERNFORBUNDET I AGDER
Glitre Nett AS
07000 Arendal & Grimstad Taxi (I-Taxi AS)

Interessentene

10.07.2024

Varsel om utvidelse av planområde for pågående detaljreguleringsplan for Østre Mørfjær

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-1 og 12-8, ble det 24.01.24 varslet oppstart av detaljreguleringsplan for Østre Mørfjær i Arendal kommune. Forslagsstiller er Arendal eiendom KF og plankonsulent er Henning Larsen Architects AS. Det blir nå varslet om utvidelse av planområdet.

1. Planområdet
Planområdet ligger på Saltrød, om lag 6 km i luftlinje nordøst for Arendal sentrum. Total størrelse på planområdet før utvidelsen var ca. 286 dekar. Etter utvidelsen vil planområdets størrelse være ca. 304 dekar. Tabellen under viser en oversikt over hvilke eiendommer som inngikk i planavgrensningen fra før og hvilke som nå inngår med utvidelsen.



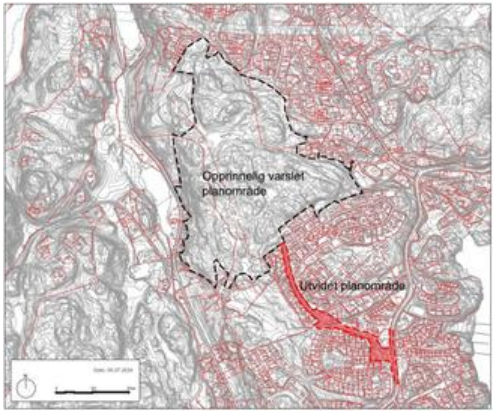
Figur 1: Planområdets beliggenhet. Kilde: Arendalskart (2023).

Henning Larsen
Kystveien 2
4841 Arendal
T: +47 37 07 31 00
Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

henninglarsen.com

Henning Larsen

Eiendommer innenfor planavgrensningen (gnr./bnr.)	
Fra før	**Med utvidelsen**
44/251	44/359
44/271	600/410
44/236	44/378
44/237	44/379
44/6	44/420



Figur 2: Plangrense med utvidelsen. Rødt område viser utvidelsen.

2. Formål med planarbeidet
Formålet med planen er å legge til rette for et nytt boligfelt. Det planlegges for omkring 200 nye boenheter med en variert boligtypologi. I tillegg skal det reguleres inn større felt med grønnstruktur og LNFR-formål i tråd med kommuneplanen. Planen vil være med på å imøtekomme det økte behovet for boliger i kommunen i årene som kommer.

Henning Larsen
Kystveien 2
4841 Arendal
T: +47 37 07 31 00
Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA



Figur 3: Plangrense med ortofoto. Rødt område viser utvidelsen.

Utvidelsen av plangrensen gjøres for å inkludere Friisøveien. Fremtidig hovedadkomst til planområdet vil være fra Kystveien (fv. 410) og via Friisøveien (kommunal vei). Friisøveien går i dag gjennom et allerede etablert boligfelt. Når det nå planlegges for om lag 200 nye boenheter, vil man i planarbeidet se nærmere på hvordan det kan skapes en trafikksikker situasjon for både gående, syklende og bilister langs dette strekket. Spesielt vil det sees nærmere på muligheten for å forlenge etablert gang- og sykkelvei helt ut til Kystveien, da dette mangler langs siste del av Friisøveien.

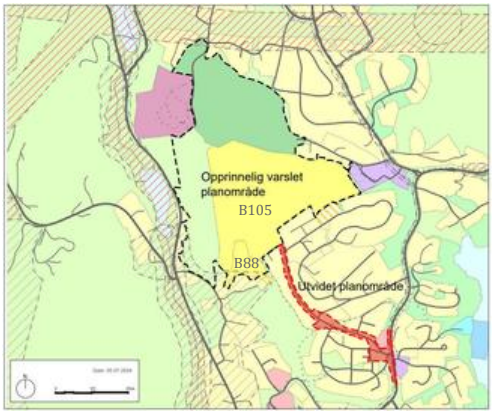
3. Overordnet planstatus
I kommuneplanens arealdel for Arendal kommune (2023-2033), er området avsatt til fremtidig boligbebyggelse innenfor felt B105 og B88. Innenfor plangrensen inngår også areal avsatt til grønnstruktur og LNFR. Friisøveien er tegnet inn som en samlevei/adkomstvei. Eksisterende gang- og sykkelvei er også avsatt i plankartet, men er ikke tegnet inn langs siste del av Friisøveien. Reguleringsplanen vil hovedsakelig følge opp og være i tråd med formålene i kommuneplanens arealdel.

Planarbeidet er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8. Planen vil være i tråd med kommuneplanen. Tiltaket vil ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn som faller inn under KU-forskriften. Planen er derfor vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Henning Larsen
Kystveien 2
4841 Arendal
T: +47 37 07 31 00
Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

henninglarsen.com

Henning Larsen



Figur 4: Utdrag fra kommuneplanens arealdel (2023-2033) med plangrense. Rødt område viser utvidelsen.

4. Innspill, samråd og medvirkning
Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger eller annet som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan oversendes som innspill **innen 30. august 2024**.

Innspill til planarbeidet kan oversendes via Altinn eller rettes til cathrine.fossdal@henninglarsen.com. Se www.arendal.kommune.no for å følge status for planarbeidet.

Vedlegg
1. Plangrense med utvidelse, 05.07.24
2. Plangrense med utvidelse KPA, 05.07.24
3. Plangrense med utvidelse ortofoto, 05.07.24
4. Planinitiativ, 11.10.23
5. Referat fra oppstartsmøte, 21.11.23
6. Varslingsliste, 10.07.24

Med vennlig hilsen

Cathrine Fossdal
Byplanlegger

Henning Larsen
Kystveien 2
4841 Arendal
T: +47 37 07 31 00
Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

Varsel om oppstart av plan - Mørfjærlia, Saltrød

Formålet med planen er bebyggelse, evt. båtplasser og oppholds/badeareal - frist for merknader 02.03.2015

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-1, 12-8 og 12-14 varsles oppstart av reguleringsplanarbeid (detaljregulering) for Mørfjærlia, Saltrød.



Planarbeidet utføres i samarbeid mellom Universitetet i Agder og Arendal kommune. Formålet med omreguleringen er å få regulert området for nye private boenheter. Samtidig vil det ses på muligheten til å etablere båtplasser evt. oppholds/ badeareal ved Mørfjærkilen.

Området er avsatt til bebyggelse og anlegg, landbruks-, natur og friluftsformål, samt generelt bruk og vern på sjøareal. Videre inngår området i hensynssoner for kulturmiljø, naturmiljø og detaljeringssone (videreføre reg.plan) for planområdet.

Det er vurdert konsekvensutredning og det er konkludert med at planen ikke faller inn under vilkårene for slik utredning.

Naboer og grunneiere blir varslet direkte.

Merknader som kan ha virkning for planarbeidet kan sendes elektronisk via e-post: postmottak@arendal.kommune.no eller skriftlig til:
Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Arendal, innen 02.03.2015.

Publisert: 02.02.2015
Sist endret: 02.02.2015

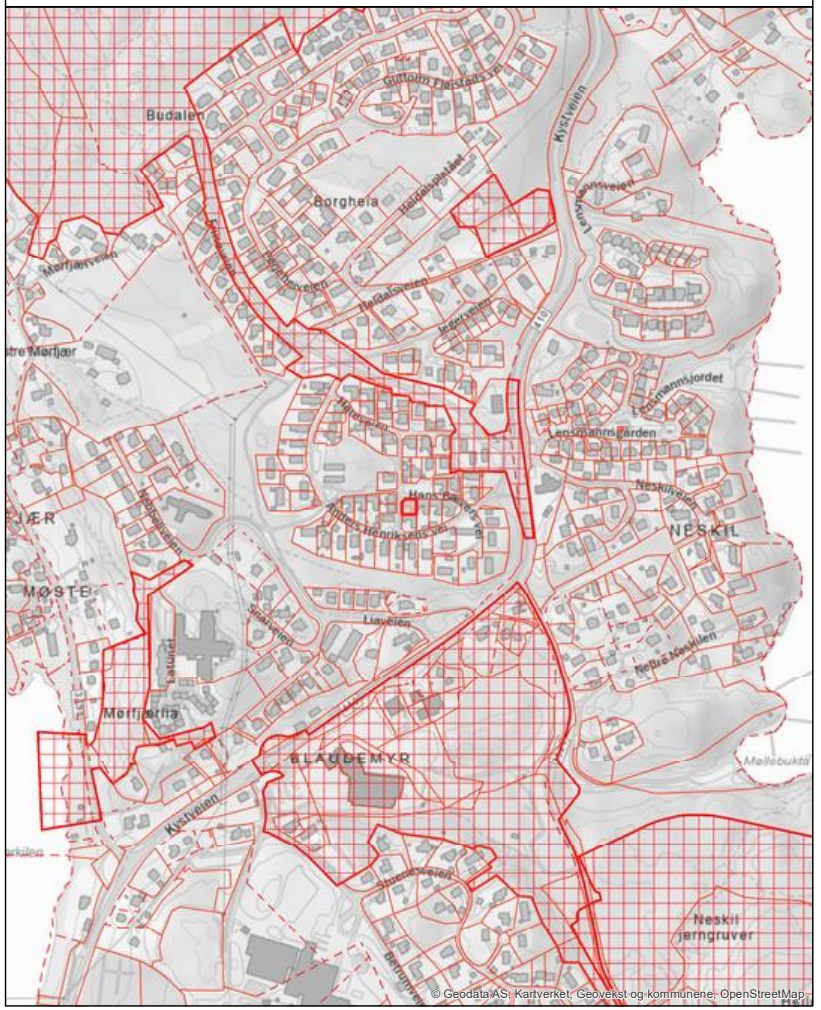
Arealplaner under arbeid

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 44/393/0/0
Planident: 09062015-6,42032023-15,09062013-4, ,09062015-4
Plannavn: <plannavn

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-09-15

N



ARENDAL KOMMUNE
Arealplaner

Berørte parter

Dato: 04.07.2024
Vår ref: 16/27614-46
Deres ref:
Arkivkode: xxxx
Saksbeh.: Klara Malene Bjørkli
Tlf. 481 30 598

Områdeplan for Saltrød - høring av planprogram

Arendal kommune ved planavdelingen skal utarbeide en områderegulering for Saltrød bydelssenter for å fastsette rammer for fremtidig utvikling av bydelssenteret.

Vedlagt dette brevet er planprogrammet for Saltrød bydelssenter. Et planprogram er første ledd i utarbeidelsen av en områderegulering. Planprogrammet er en oppskrift for innhold og prosess i planarbeidet. Det definerer planarbeidets mål, hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp.

Planprogrammet legges nå ut på høring, slik at innbyggere, interesseorganisasjoner og myndigheter kan gi innspill til planprogrammet. Etter høringsperioden skal innspillene til planprogrammet vurderes og planprogrammet fastsettes politisk i kommuneplanutvalget.

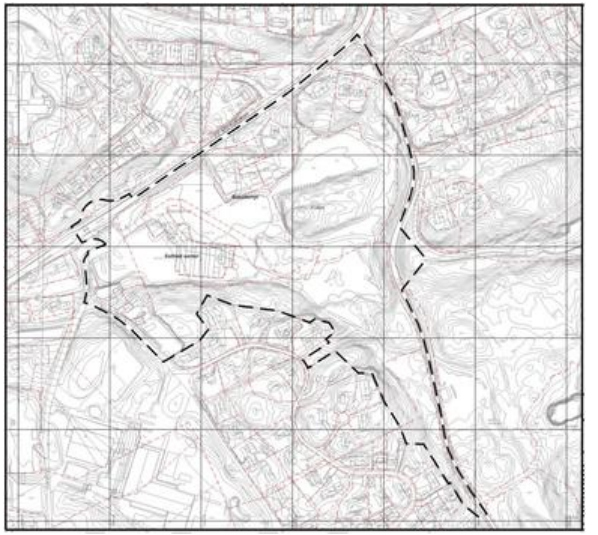
Avgrensning av planområdet
Planområdet ligger ved Saltrød senter, om lag 8 km øst for Arendal sentrum, og 2,5 km vest for Eydehavn. Totalt utgjør området opp mot 90 daa. Forslag til planavgrensning er vist på kartutsnittet på neste side.

Det ble kunngjort oppstart av planarbeid første gang i 2018, og på nytt med noe justert plangrense i 2023. Endringen i 2023 var at bolighus og garasje på gnr./bnr. 44/11 ble utelatt av planområdet, siden det ikke skal legges opp til noe endring på denne eiendommen. I tillegg er planområdet utvidet noe i øst med mindre areal på østsiden av Skibvig Ringvei, der det kan bli aktuelt å oppgradere VA-løsning under Skibvig Ringvei.

Det er flere grunneiere innenfor planområdet. Saltrødsenteret AS og Arendal kommune er de største grunneierne. Arendal kommune eier flere eiendommer hovedsakelig i østlig og sørlig del av planområdet, men Saltrødsenter AS eier flere eiendommer rundt dagens senter. I tillegg omfatter planområdet flere private eiendommer. Agder Fylkeskommune er grunneier og har forvaltningsansvar for Kystveien og Skibvig ringvei.

Planforslaget legger til rette for en fremtidig utvikling av området. Eksisterende forhold i området, både på Saltrød senter og på de private boligeiendommene, kan videreføres med dagens formål og bruk.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no **Telefon:** +47 37 01 30 00
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD **E-post:** postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940 493 021



Figur 1. Kunngjøringskart som viser planavgrensning kunngjort i 2023.

Politiske føringer
Arendal kommune har lenge jobbet med å lage en plan for et fremtidig bydelssenter på Saltrød. En plan som skal legge til rette for en transformasjon av området hvor det kan bygges med ny variert bebyggelse - som boliger, leiligheter, forretninger og kontorer. Planen skal også sikre gode uteområder for nye og eksisterende beboere på Saltrød.

Nå, sommeren 2024, har det etter mange politiske diskusjoner og behandlinger blitt besluttet at et nytt heldøgns omsorgssenter skal bygges på Saltrød, i området rundt kollen og våtmarksområdet (like nord for parkeringsplassen til Saltrød senter). Nøyaktig plassering og utforming på omsorgssenteret vil være en del av planarbeidet videre.

Mål med planarbeidet
Planprogrammet for Saltrød bydelssenter foreslår følgende overordna mål for planarbeidet:

1. Skape et attraktivt og urbant bydelssenter med gode uteoppholdsarealer.
2. Oppnå gode bokvaliteter og et mangfold av boligtyper.
3. Knytte sammen funksjonene i bydelssenteret med omkringliggende områder.
4. Prioritere og bedre fremkommeligheten og trafikksikkerheten for gående og syklende.
5. Skape et sosialt, økonomisk og miljømessig bærekraftig bydelssenter.

For å oppnå målene over, skal det i planprosessen jobbes med følgende:

1. Tilrettelegge for en blanding av funksjoner, tjenestetilbud, næring, handel og variert boligtilbud med krav til gode kvaliteter.
2. Tilrettelegge for en bydelspark som sees i sammenheng med eksisterende grøntområder.
3. Stimulere til god arkitektur, gode uterom og oppstramming av veger og parkeringsflater.
4. Tilrettelegge for nye og sammenhengende gang- og sykkelforbindelser og grønne forbindelser.
5. Tilrettelegge for sambruk og fellesløsninger.

Overordnet planstatus
Planområdet er i gjeldende kommuneplan, vedtatt i Arendal bystyre 27.04.23, avsatt til byggeområde for kombinert bebyggelse og anleggsformål (områdenavn KO09). I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er de kombinerte områdene angitt til å være bolig, næring, tjenesteyting og offentlig grønnstruktur. Dette området er også avsatt med hensynssone H290_11_støysone.

Eksisterende boligeiendommer er avsatt til boligformål. Deler av arealene er avsatt til LNF-formål (landbruk-, natur- og friluftsformål), og andre deler til grønnstruktur. Hensynssone faresone H390_12 går over de sydlige delene av planområdet. Dette gjelder områder med jerngruver.

Kommuneplanen har som mål å bidra til styrket folkehelse og ivaretakelse av klimahensyn, som bl.a. innebærer at det ikke må sløses med areal, det må bygges tettere og utbyggingsområder må ikke spres.

I kommuneplanen er målet for arealutviklingen *«Nærhet til alt».* Det legges opp til en bolig- og senterfordelingsvekst på 80% - 20%, som betyr at 80 % av befolkningsveksten skal komme i og rundt kommunesenteret og prioriterte lokalsentre, og resterende 20 % i og omkring mindre lokalsteder. Fortetting og transformasjon i eksisterende bebygde områder er en strategi for å unngå å ta i bruk jomfruelig mark. Kvalitet og hensynet til natur, kulturmiljø og landskap er viktige forutsetninger for å lykkes med fortetting.

Konsekvensutredning
Lovverket stiller krav om konsekvensutredning ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen.

I henhold til § 6 i forskrift om konsekvensutredninger skal områdeplaner alltid konsekvensutredes og ha planprogram når planen fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I eller II. Formålene i denne planen faller inn under tiltak i vedlegg I, pkt. 24: *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².*

Innspill, informasjon og medvirkning
Dette brevet sendes til alle grunneiere, berørte naboer, interesseorganisasjoner og offentlige myndigheter for at de skal få anledning til å komme med sine kommentarer. Det er nå du som berørt part har mulighet til å gi innspill til både planprogrammet og oppstartsvarselet.

Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger mv. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan sendes skriftlig:

- Med brev:
  Arendal kommune, planavdelingen
  Postboks 503, 4891 Grimstad
- Som e-post:
  Postmottak@arendal.kommune.no

innen 6. september 2024. Merk innspill med kommunens saksnummer 16/27614.

Dersom planen vil ha innvirkning for eventuelle leietakere, ber vi deg informere disse.

Innspill til planprogrammet vil vurderes og kommenteres når planprogrammet legges frem til politisk behandling for fastsetting. Det blir normalt ikke gitt skriftlig svar på innspillene utover dette.

Det planlegges å holde et åpent informasjonsmøte på Saltrød når vi har klart et utkast til planforslag. Vi vil også legge til rette for å inkludere barn og unge i utforming av fremtidig løsning for nye lekeplasser, friområder og trygge gangforbindelser.

Spørsmål om planarbeidet kan rettes til planlegger Klara Malene Bjørkli, tlf 481 30 598, e-post klara.malene.bjorkli@arendal.kommune.no.

Informasjon om planarbeidet finner du på kommunens hjemmeside;
Arendal kommune – Plan, bygg og eiendom – Reguleringsplaner – Reguleringsplaner under arbeid – Saltrød bydelssenter. Saltrød bydelssenter - Arendal kommune

Med hilsen



Klara Malene Bjørkli
Arealplanlegger

Brevet er godkjent elektronisk.

Interessentene

23.01.2024

Kunngjøring om oppstart av planarbeid for detaljregulering av Østre Mørfjær, Arendal kommune

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-1 og 12-8, varsler plankonsulent Henning Larsen Architects AS på vegne av forslagsstiller Arendal eiendom KF, oppstart av planarbeid for detaljregulering av Østre Mørfjær i Arendal kommune. Det varsles samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

1. Planområdet
Planområdet ligger på Saltrød, om lag 6 km i luftlinje nordøst for Arendal sentrum. Innad i planområdet inngår gnr./bnr. 44/251, 44/271, 44/236, 44/237 og 44/6. Total størrelse på planområdet er cirka 286 dekar. Planområdet er i dag stort sett ubebygd og skogkledd.



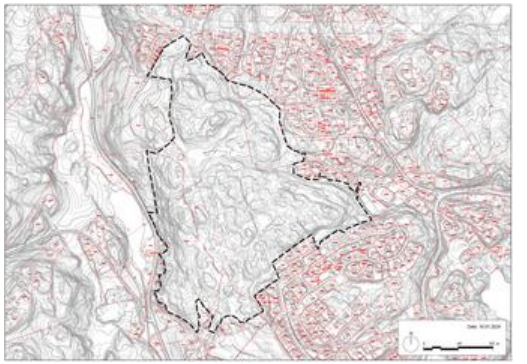
Figur 1: Planområdets beliggenhet. Kilde: Arendalskart (2023).

Henning Larsen
Kystveien 2
4841 Arendal
T: +47 37 07 31 00
Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

Confidential

henninglarsen.com

Henning Larsen



Figur 2: Plangrense med eiendomsgrenser.

2. Formål med planarbeidet
Formålet med planen er å legge til rette for et nytt boligfelt. Det planlegges for omkring 200 nye boenheter med en variert boligtypologi. Både eneboliger, kjedehus, rekkehus og flermannsboliger kan være aktuelle å regulere for. Det samme kan lavblokkbebyggelse. Det vil også sees på muligheten for å legge til rette for et bofellesskap. I tillegg skal det reguleres inn større felt med grønnstruktur og LNFR-formål i tråd med kommuneplanen.



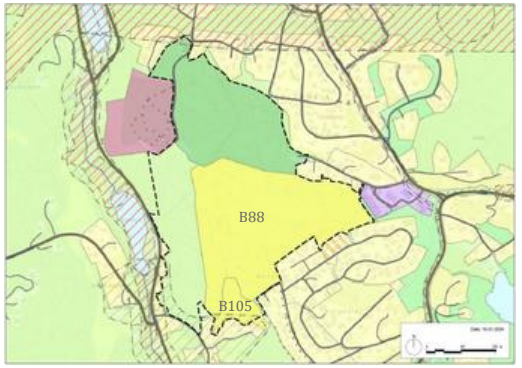
Figur 3: Plangrense med ortofoto.

Henning Larsen
Kystveien 2
4841 Arendal
T: +47 37 07 31 00
Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

Den nye reguleringsplanen skal bidra til å gjøre Saltrød til en attraktiv og levende bydel med en god boligmiks. Arendal er i dag i stor vekst, blant annet i forbindelse med utvikling av storskala industri og etablering av batterifabrikk. Sammen med ringvirkningene dette gir, forventes det mange nye arbeidsplasser i Arendal i tiden fremover. Planen vil være med på å legge til rette for å imøtekomme det økte behovet for boliger i kommunen i årene som kommer.

3. Overordnet planstatus
I kommuneplanens arealdel for Arendal kommune (2023-2033), er området avsatt til fremtidig boligbebyggelse innenfor felt B105 og B88. I kommuneplanen er felt B105 på om lag 129 daa og felt B88 på cirka 12 daa. Innenfor plangrensen inngår også areal avsatt til grønnstruktur og LNFR. Reguleringsplanen vil følge opp og være i tråd med formålene i kommuneplanens arealdel.

Planarbeidet er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8. Planen vil være i tråd med kommuneplanen. Tiltaket vil ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn som faller inn under KU-forskriften. Planen er derfor vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.



Figur 4: Utdrag fra kommuneplanens arealdel (2023-2033) med plangrense.

Henning Larsen
Kystveien 2
4841 Arendal
T: +47 37 07 31 00
Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

4. Innspill, samråd og medvirkning
Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger eller annet som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan oversendes som innspill **innen 18. februar 2024**.

Innspill til planarbeidet kan oversendes via Altinn eller rettes til smari.stav@henninglarsen.com. Se www.arendal.kommune.no for å følge status for planarbeidet.

Vedlegg
1. Plangrense, 16.01.24
2. Plangrense med KPA, 16.01.24
3. Plangrense med ortofoto, 16.01.24
4. Planinitiativ, 11.10.23
5. Referat fra oppstartsmøte, 21.11.23
6. Varslingsliste, 18.01.24

Med vennlig hilsen

Cathrine Fossdal
Byplanlegger

Henning Larsen
Kystveien 2
4841 Arendal
T: +47 37 07 31 00
Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

ARENDAL KOMMUNE
AK 68 - REGULERINGSPLANER OG BEBYGGELSESPLANER

Dato: 03.04.2018
Vår ref: 16/27614-1
Deres ref:
Saksbeh.: Edle Iren Johnsen

Oppstart av områdeplan for Saltrød bydelssenter

I henhold til plan- og bygningsloven §§,12-2 og 12-8 varsles det herved oppstart av områderegulering for Saltrød Bydelssenter.

Samtidig varsles oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, jf. pbl § 17-4.

Hensikten er å endre gjeldende reguleringsplan; Saltrød senter.

Aktuelle tema i planarbeidet *kan* være bolig, helsehus, handel, tjenesteyting, samferdsel, barnehage, grønnstruktur.

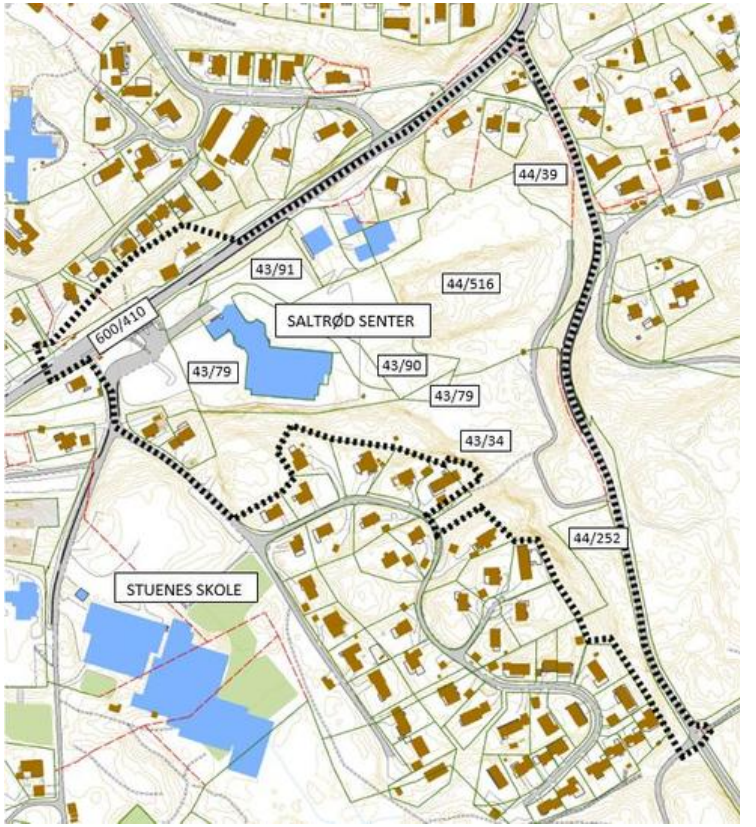
Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning, jfr. pbl. § 4-2. og forskrift om konsekvensutredning.

Varslet planområdet er vist på kartutsnittet og omfatter eiendommene med gnr/bnr:
43/27, 43/34, 43/79, 43/79-1, 43/79-2, 43/90, 43/91, 44/11, 44/412, 44/229, 44/39, 44/40, 44/43, 44/51, 44/58, 44/92, 44/112, 44/144, 44/160, 44/175, 44/402, 44/625, 44/516, 600/410.

Avgrensingen vil høyst sannsynlig bli komprimert i selve områdeplanen og flere tomter vil bli tatt ut av plankartet. I utgangspunktet er gnr/bnr vist i kartet mest aktuelle. Men dette vil bli en del av prosessen.

Alle berørte vil bli informert og varslet under prosessen av planarbeidet.

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



---------- Planens avgrensning

Gjeldende planstatus
Området er regulert

Formålet er i tråd med gjeldende kommuneplan

Målet med dette varsel er 3-delt:

A. De involverte skal få vite at det nå foreslås laget en plan for området.

B. De involverte skal kunne komme med sine synspunkter, meninger, kommentarer, ideer, når planarbeidet igangsettes.

C. Opplysninger om forhold som det bør tas hensyn til i planarbeidet, bør legges frem så raskt som mulig.

Kort om videre saksbehandling:
Merknader som kommer inn, vil bli gjennomgått og bli en del av bakgrunnsmaterialet som skal danne grunnlaget for utarbeidelsen av en områdeplan.

Forslag til områdeplan vil så bli behandlet i kommuneplanutvalget og lagt ut til offentlig ettersyn. Under offentlig ettersyn har berørte mulighet for å komme med innspill som følger saken. Rådmannen kommenterer merknadene som videre behandles av politikerne.
Når planforslaget er godkjent av kommuneplanutvalget, går saken videre til Bystyret.

Bystyret foretar den endelige godkjenning av planforslaget, dersom det ikke er innsigelser fra andre offentlige instanser. (Da har Miljøverndepartementet den endelige avgjørelsen).

Bystyret kan vedta utbyggingsavtale samtidig med godkjenningen av planforslaget eller på et senere tidspunkt. (Kan ikke påklages)

Dersom du har merknader sendes dette skriftlig til Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad, eller postmottak@arendal.kommune.no innen 07.05.2018.

Med vennlig hilsen
Edle Iren Johnsen
Arkitekt MNAL

Arealplan
Stab samfunnsutvikling

ARENDAL KOMMUNE

Tenk miljø – ikke skriv ut denne om det ikke er absolutt nødvendig!

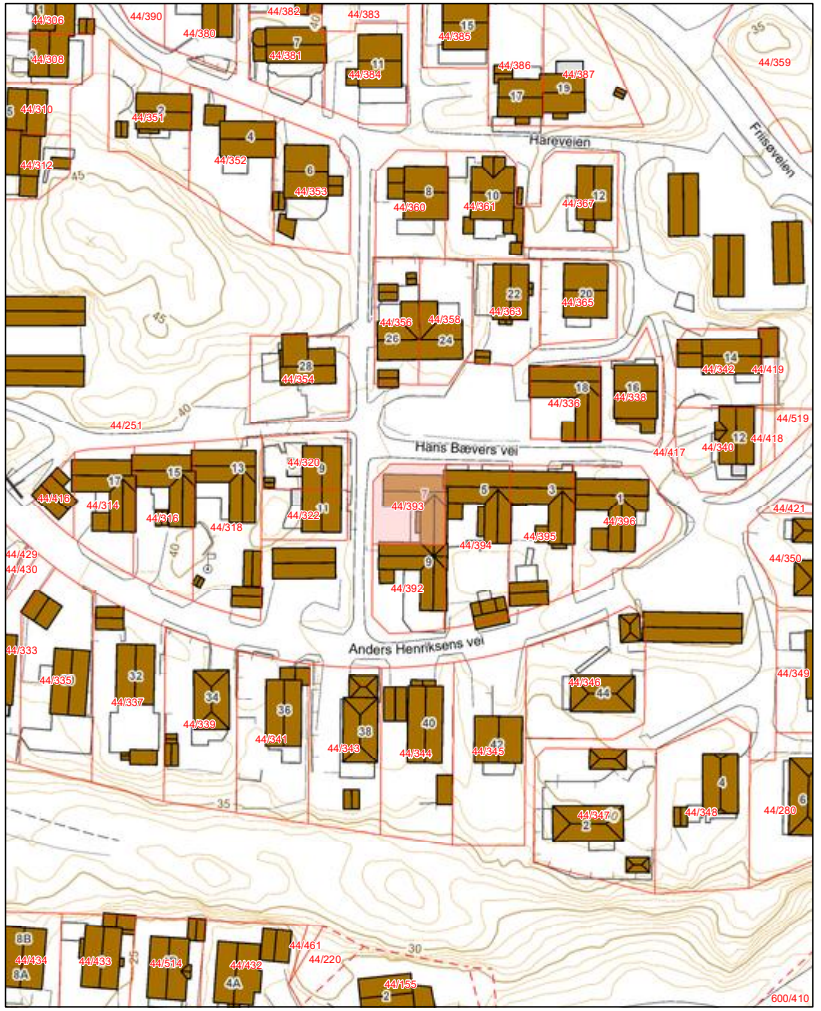
Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 44/393/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 315 m□
Dato: 2025-09-15

N



Matrikkelkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 44/393/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 315 m□
Dato: 2025-09-15

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 15.9.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
314.7		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6484110.89744	491251.686873	Ikke spesifisert	17.02	Bolt		Terrengmålt	14	0
2	6484111.05925	491234.701206	Ikke spesifisert	15.01	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6484126.04815	491234.841481	Ikke spesifisert	5.66	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6484130.00767	491238.867249	Ikke spesifisert	13.02	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6484129.88982	491251.869324	Ikke spesifisert	19.02	Umerket		Terrengmålt	14	0

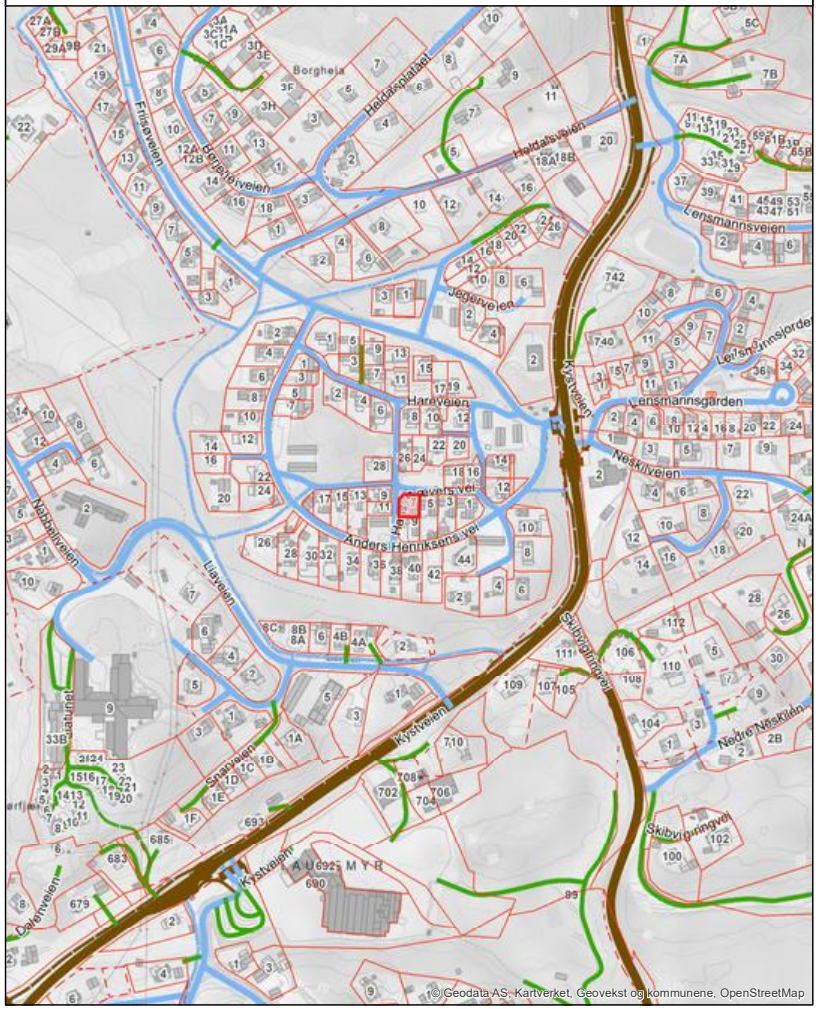
Veikart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 44/393/0/0

Målestokk: 1:3,500
Areal: 315 m□
Dato: 2025-09-15

N



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

- Europaveg
- Europaveg - Tunnel
- Riksveg
- Fylkesveg
- Fylkesveg - Tunnel
- Kommuneveg
- Kommuneveg - Tunnel
- Privat veg
- Privat veg - Tunnel
- Skogsveg
- Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

- Europa - gangOgSykkelveg
- Fylke - fortau
- Fylke - gang- og sykkel
- Fylke - gangogsykkel- tunnel
- Kommune - fortau
- Kommune - gang- og sykkel
- Kommune - gågate
- Kommune - trapp
- Kommune - tunnel
- Privat - gang- og sykkel
- Privat - tunnel

Agder Renovasjon IKS
Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal
Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 15.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	44	**Bruksnr.**	393	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hans Bævers vei 7, 4815 SALTRØD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Renovasjon	4 817,84 kr
Sum	**4 817,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1445.58	1/1	0 %	1 445,58 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	24.09	1/1	0 %	3 372,25 kr
					Sum	**4 817,83 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/8333/36
Attesteringstidspunkt 2025-09-17 10:49
Side 1 av 4

DAGBOKFØRT

KJØPEKONTRAKT 03 OKT 79 08333

SORENSKRIVEREN I NEDENES

Moland kommune selger herved til –

Jan Børre Christiansen .....pers.nr.....[redacted]
en parsell av kommunens tomteområde i Mørfjær Øst 1, tomt 21
Parsellen har ved kartforretning av 1/11-76 , tinglyst den 28/12-76....., fått gnr. 44 ...bnr. 393 ...av skyldmark. 0,01 ...
i Moland kommune. Reguleringsvedtekter og bestemmelser for øvrig vedrørende dette tomteområdet blir gjeldende.

Kjøpesummen for denne parsell utgjør kr... 23.862,- .....som tillagt kr. 350,- for andel av garasjeplass på gnr. 44 bnr. 251 i Moland, tilsammen kr...24.212,-..... betales kontant ved undertegnelse av kjøpekontrakt/utstedelse av skjøte. Ved eventuell forsinket betaling - helt eller delvis - svarer kjøperen 7 1/2% rente p.a. inntil betaling skjer.

Forøvrig gjelder følgende salgsbetingelser:

1. Kjøperen har besiktiget tomta og kjøper denne i den stand den befinner seg ved overdragelsen.

2. Langs reguleringsvei kan kjøperen anlegge en fender som kommer 15 cm høyere enn veibanen.
Moland kommune opparbeider vei som angitt på reguleringskartet.

Likedan legger Moland kommune hovedvann- og kloakkledninger og anviser tilkoblingssted. Når den solgte tomt har fått anlagt vei, vann og kloakk som angitt, er kommunens forpliktelser oppfylt overfor kjøperen. Hvis husbyggeren slipper å anlegge septiktank og dette vil føre til at kommunen får merutgifter til felles renseanlegg og forlengelse av kloakkledning i sjøen vil kommunen forbeholde seg rett til å kreve inn en avgift til å bestride disse utgifter med. Kommunen forbeholder seg rett til, uten godtgjørelse til tomteeieren, å legge veiskråninger inn på parsellen, likeledes å føre overvann fra veier, plasser og friarealer ut på parsellen. Hver parsell er pliktig til å ta imot det naturlige grunn- og overvann fra overliggende område og lede det frem til det nedenforliggende området på en av bygningsrådet godkjent måte. Kommunen har videre rett til å anlegge og vedlikeholde vann- og kloakkledninger over tomtene hvor en finner at det er hensiktsmessig. Den samme rett har eventuelt nabo som av en eller annen grunn må over eiendommen for å bli tilknyttet vann- og/eller kloakkledning. Kjøperen må ikke anlegge murer eller annet som kan vanskeliggjøre vedlikeholdet av ledningene. Han plikter selv å gjøre seg kjent med kommunens planer om dette. Kjøperen har plikt til å legge stikkledninger for vann og kloakk i felles vei når

Ser gjenpart bekreftes
AUST-AGDER SPAREBANK
[redacted] C. Mykland

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/8333/36
Attesteringstidspunkt 2025-09-17 10:49
Side 2 av 4

kommunen bestemmer dette. Over tomta kan det strekkes elektriske ledninger og anlegges kabler og stolper som er nødvendig for elektrisitetsforsyningen og telefonforbindelsen til området uten erstatning til kjøper. Erstatning for ulempe og skade under anlegget eller vedlikeholdsarbeider dekkes av eierne av kabler, elektriske linjer eller telefonlinjer. Tomteeier har ikke krav på erstatning i noen form for eventuell skade på buskér, trær eller gjerde på grunn av snørydding på offentlig vei.

3. På tomter ved veikryss må det ikke anlegges hekk eller annen beplantning som etter bygningsrådets skjønn kan vanskeliggjøre oversikten i krysset. Bygningsrådet kan kreve fjernet eller beklippet beplantning som etter dettes skjønn vanskeliggjør oversikten.

4. Kjøperen er forpliktet til å bebygge tomta etter reguleringsplanens forutsetninger innen 3 år etter at kjøpekontrakten er undertegnet. Er det ikke oppført bygg innen den tid har Moland kommune rett til å kjøpe tomta tilbake til samme pris som kommunen selger den for. Vedkommende tomtekjøper har vanligvis ikke ved slikt tilbakekjøp rett til noen erstatning på grunn av rentetap, planering, planting og annen opparbeidelse av tomta.

5. Kommunen forbeholder seg rett til å gjøre forandringer uten erstatning til tomtekjøperne, heri inngår også rett til annen utnyttelse av grunn som ikke er utskilt som tomter.

6. Kommunen påtar seg å vedlikeholde reguleringsveier, samt hovedvann- og kloakkledninger som blir anlagt i området.

7. For denne tomten gjelder dessuten følgende:
Entreprenøren for grunnarbeidene skal i utbyggingsperioden disponere all overskuddsmasse, og har rett til å lagre masse på de enkelte tomtene innenfor Hetlands område.

P.g.a. den sterke konsentrasjonen må tomteeierne forplikte seg til å planere tomten i det nivå som brødr. Hetland A/S bestemmer.

Der hvor nabohuset ligger i eiendomsgrensen, skal denne ha fri adgang til eiendommen for vedlikehold og maling av huset.
Tomten skal bebygges med Hetlåndshus.

8. Kjøperen er inneforstått med at ferdigattest ikke vil bli utstedt av bygningsrådet før foranstående betingelser er oppfylt.

9. Salget skjer under forutsetning av at kjøperen oppnår konsesjon, dersom dette fremtrer som nødvendig etter konsesjonsloven av 31. mai 1974. Det gjøres spesielt oppmerksom på at dersom kjøperen eller hans barn under 20 år fra før eier eller fester bebygd eller ubebygd tomt til bolig i Moland kommune, vil konsesjon være nødvendig. Dersom kjøperen mot formodning ikke skulle oppnå konsesjon der dette er nødvendig, skal innbetalt beløp til selgeren umiddelbart tilbakebetales kjøperen uten renter.

10. Alle omkostninger i forbindelse med oppmåling og overdragelse betales av kjøperen.

Arendal, 1.oktober 1979
.....den.....

Vedtas som selger:

Engar Olsen
ordfører- Moland kommune

Vedtas som kjøper:

Jan Børre Christiansen

Det bekreftes herved at kjøper og selger i vårt nærvær har underskrevet foranstående kjøpekontrakt og at underskriverne er over 20 år.
Vi er myndige og bosatt i Norge.

Einar Kristoffersen
Navn: **Einar Kristoffersen**
Personnr.: [redacted]
Adresse: **Rute 2981,**
4900 Tvedestrand.

Karl Pedersen
Navn:
Personnr.:
Adresse:

S K J Ø T E

Moland kommune gir herved

Jan Børre Christiansen
skjøte på foranstående parsell gnr..44.....bnr..393.....
av skyldmark ..0,01.... i Moland kommune, da han som kjøper har betalt kjøpesummen på omforenet måte.

Eydehavn.....den .02.10...19.79.

Engar Olsen
ordfører **Ingar Olsen**

Det bekreftes herved at Moland kommune ved ordføreren har underskrevet dette skjøtet i vårt nærvær.
Vi er myndige og bosatt i Norge.

Einar Kristoffersen
Navn: **Einar Kristoffersen**
Personnr.: [redacted]
Adresse: **Rute 2981,**
4900 Tvedestrand.

Jan Louis Thorsen
Navn: **Jan Louis Thorsen**
Personnr.: [redacted]
Adresse: **Skovlyst 13,**
4816 Kolbjørnsvik.

Som gjenpart bekreftes
AUST-AGDER SPAREBANK
Ikke spesialfullmakt
Karl Pedersen h. Myklebust

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Arendal

Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Even Guttormsen

404 08 024

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

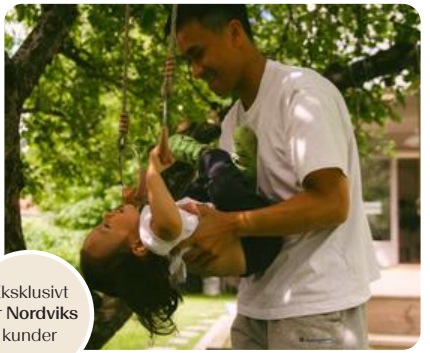
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 39-0160/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hans Bævers vei 7 4815 SALTRØD

Betegnelse: Gnr 44, bnr 393 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no