NORDVIK

Terneveien 30

3 soverom | 105 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Terneveien 30

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.08.2026









Nøkkelinformasjon

Del av tomannsbolig - flott utsikt utover Arendal sentrum og Galtesund - Garasje - Gode parkeringsmuligheter

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**100 840,-**
Totalpris	**4 090 840,-**
BRA-i	**105 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1986**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Terneveien 30 – en bolig med flott og solrik beliggenhet på utsiktstomt på Gåsåsen.

Her er det utsikten som virkelig setter sitt preg på boligen. Fra stuen har du flott utsyn utover Arendal sentrum og Galtesund, mens terrassen på motsatt side byr på utsikt innover mot Froland. Den høye og åpne beliggenheten gir gode solforhold og en luftig atmosfære.

Eiendommen har gode parkeringsmuligheter i tillegg til garasje i rekke. Her bor du fint og tilbaketrukket i et etablert boligområde, samtidig som du har kort vei til Arendal sentrum, Stoa og E18.

En eiendom som kombinerer sentral beliggenhet med sol, utsikt og gode parkeringsforhold.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm



FOKUS FOTO

Plantegning Laget Av Fokus Foto Med Cubicasa Teknologi. Tegningen Er Ikke Målbar.








SUNLIGHT







































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0192/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Terneveien 30, 4847 ARENDAL
Gnr 502, bnr 1056 (ideell andel 1/1) / Gnr 502, bnr 1107 (ideell andel 1/7) i Arendal kommune

Selgere
Albert Willem Konings
Hillegonda Smit

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 090 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 110 540,- (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
1986

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 105 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 124 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 44 kvm. 2 soverom, bad, toalett, vaskerom, matbod, gang, vindfang.
Total BRA: 44 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Stue, kjøkken, soverom.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 43 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 15 kvm. 2 soverom, gang.
Total BRA: 15 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm.
Total BRA: 15 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

- Målegrunnlag og usikkerhet:
Det gjøres oppmerksom på at:
· målinger kan ha naturlige avvik og toleranser
· skråtak, innredninger, sjakter og konstruksjoner kan påvirke arealet
· begrenset tilgjengelighet kan gi usikkerhet
Mindre avvik mellom oppgitte og faktiske arealer kan forekomme.

- Avgrensninger:
Følgende forhold inngår normalt ikke i kontrollen:
· kontroll av tegninger opp mot faktisk utførelse
· kontroll av byggesak, godkjenninger eller lovlighet

· etterprøving av tidligere oppmålinger
Arealer er ikke kontrollmålt mot offentlige registre.

-Forutsetninger:
Opplysninger om areal kan i noen tilfeller være basert på:
· tidligere dokumentasjon
· tegninger
· opplysninger fra eier
Slike opplysninger er ikke nødvendigvis verifisert.

- Ansvar:
Den bygningssakkyndige er ansvarlig for utført oppmåling og vurdering.
Byggekost leverer kun system og struktur for registrering av arealopplysninger.

- Viktig for kjøper:
Arealer bør ikke alene legges til grunn for kjøpsbeslutning. Ved behov anbefales egen kontrollmåling.

Solforhold
På sommerstid kommer solen til husets fremside tidlig om morgenen, rundt kl. 04.00, og beveger seg rundt til verandaen, hvor solen kan nytes helt frem til ca. kl. 22.00. På vinterstid kommer solen noe senere på morgenen

Innhold
Tomannsbolig
Kjeller: 2 soverom, bad, toalett, vaskerom, matbod, gang, vindfang.
1. etasje: Stue, kjøkken, soverom.
2. etasje: 2 soverom, gang. Disse rommene er ikke godkjent for varige opphold, se kommentar under punkt ferdigattest/brukstillatelse lenger ned i salgsoppgaven.

Halvpart av frittstående bod i enkel utførelse.

Standard
Underetasje
Soverom
Underetasjen har to soverom. Rommene gir gode muligheter for innredning som soverom, gjesterom, kontor eller annen ønsket bruk.

Bad
Badet i underetasjen er komplett flislagt. Rommet er innredet med servant og dusjvegger.

Toalettrom
Praktisk toalettrom med vegghengt toalett og servant. Veggene har baderomsplater og gulvet har laminat.

Vaskerom
Vaskerom fra byggeår med tapetserte platevegger og malt panel i himlingen. Gulvet er belagt med fliser. Rommet er innredet med kum og opplegg for vaskemaskin.

Matbod
Praktisk bod med gode muligheter for oppbevaring.

Gang og vindfang/entré
Velkommen inn i en hyggelig og lys gang som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til å sette fra seg sko og yttertøy. Gang og vindfang fungerer som naturlige adkomst- og forbindelsesarealer mellom underetasjens øvrige rom og trappeløpet til etasjene over.

1. etasje
Stue
Stue i 1. etasje har god plass for etablering av både sofagruppe og øvrig møblering. Varmepumpe fra 2023 er montert i stuen. Fra etasjen er det utgang til boligens romslige terrasse.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Veggene og himlingen har malt panel, mens gulvet er belagt med laminat.

Soverom
Etasjen har ett soverom, som gir mulighet for innredning som hovedsoverom, gjesterom, kontor eller annen ønsket bruk.

Terrasse
Fra 1. etasje er det utgang til en terrasse på ca. 43 m². Solrik og romslig terrasse. Her er det god plass til flere sittegrupper og møbleringsmuligheter. Her ligger alt til rette for hyggelige sommerdager, enten man ønsker å slappe av i solen eller samle venner og familie til sosiale sammenkomster.

2. etasje
Soverom
2. etasje er innredet som to soverom. Disse rommene er ikke godkjent for varige opphold, se kommentar under punkt ferdigattest/brukstillatelse lenger ned i salgsoppgaven.

Himlinger
Himlingene i boligen består i hovedsak av malt panel og malte plater. Bad og vaskerom har malt panel i himlingen, mens toalettrommet i underetasjen har malte plater. Kjøkkenet har malt panel i himlingen.

Gulv
Består i hovedsak av belegg, fliser og laminat

Vegger
Består i hovedsak av panel, malte/tapetserte plater og fliser.

Tekniske installasjoner
-Avløp og vannrør er i plass og kobber.
- Det er to varmtvannsberedere: 200 liters bereder fra 1995, montert under trapp i underetasjen, samt 120 liters bereder fra byggeår, montert i kjøkkenskap.
- Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.
- Varmepumpe montert i stue, 2023-modell.

- Sikringsskap er montert i gang i underetasjen.

Parkering
Godt med parkering på egen grunn samt i garasje i rekke.

Modernisering og påkostninger
2023: Ny yttervegg og isolering. 7 nye vinduer. Og verandadør
2023: Ny varmepumpe
2025: Nytt tak
2024: Doen
2022: Baderommet
2022: Pipebeslag
2020: Ny sentral ventilasjon
2020: Fjernet fjell til parkering og grus i2025
2020: Inngangsdør

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 14. november 1991

Utført arbeid:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Max Pfister AS Halvorsen
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Max Pfister AS
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei
Eventuell kommentar: Spør Max Pfister
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? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Cornelius Byggetjenester
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kan ikke lese hvem som har gjort det.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 2018
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.? Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1993 loft
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Parkeringsplass 2020

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Asle Risholt

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:

Bygningsbeskrivelse tomannsbolig:
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
Byggegrunn er ukjent. Grunnmur består av betong. Fuktsikring og drenering er i fra byggeår.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
Utvendig trapp i tre, en søyle står direkte på terreng.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng
Understøttet terrasse er utført med tredekke og rekkverk med stående bord.

Yttervegg
Konstruksjonen består av bindingsverk. Kledning er av type liggende og stående, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

Vinduer og ytterdører
Vinduene er i tre med isolerglass, har generelt vanlig elde med hensyn til alder. Flere vinduer er av nyere dato. Ytterdør og balkongdør er av nyere dato, har vanlig elde med hensyn til alder.

Yttertak
Taket er av type saltak, kledd inne på loft, kun besiktiget i kotter. Konstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler. Luftespalten langs gesims på langsidene er åpen uten insektsnetting eller tilsvarende sikring. Tekking er med betongtakstein, undertak har bord og diffusjonsåpen takpapp. Tekking og undertak er i fra 2023. Beslag over

tak virker ok på utforming, har normal elde iht. alder. Takrenner og nedløp er i plastbelagt stål, nedløp er før til rør. Stigetrinn og snøfanger på østsiden er montert. Snøfangere mangler på side vest. Pipe er helbeslått over tak av nyere dato. Takvinduer er i fra 1992, kun besiktiget i fra vindus åpningene.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
Fuktsikring og drenering,TG 2
Fuktsikring og drenering er i fra byggeår. Grunnmursplate synlig på syd vegg, topplist ikke montert. Fukt målt innvendig ved hulltaking i påforing på yttervegg, tilsier at utvendig fuktsikring/drenering er mangelfull. Alder på utvendig fuktsikring og drenering medfører usikker framtidig funksjon iht. NS 3600
Årsak: Alder og mangelfull fuktsikring/drenering utvendig.
Konsekvens: Forhøyet fukt i mur mot terreng kan føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, og risiko for muggsoppvekst og redusert inneklima. Alder på fuktsikring og drenering bidrar til økt risiko for redusert funksjon.

- Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
Utvendige trapper,TG 2
Utvendig trapp i tre, en søyle står direkte på terreng.
Årsak: Utførelse.
Konsekvens: Søyle kan råtne over tid.

- Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng
Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom,TG 2
Understøttet terrasse er utført med tredekke og rekkverk med stående bord. Rekkverket er noe løst mot vest. Terrassen har noe skjevheter, langt spenn mellom enkelte søyler og setninger i ett fundament mot øst. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav.
Årsak: Utførelse og setninger.
Konsekvens: Noe redusert bæreevne på terrasse og risiko for videre setninger.

-Yttervegg
Yttervegg – Konstruksjon,TG 2
Konstruksjonen består av bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen. Yttervegg mot vest og øst har isopor montert utvendig direkte på reisverket bak kledningen. Den er synlig i kott i 2. etasje og i bunn av kledning.
Årsak: Isopor montert direkte på reisverket anses ikke som en egnet løsning etter dagens byggeskikk. Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av isoporens begrensede luftende og uttørkende egenskaper.
Konsekvens: Konstruksjonen har redusert uttørkingsevne og økt risiko for fuktpåvirkning og skjulte skader i veggoppbygningen over tid.

Yttervegg – Kledning,TG 2
Kledning er av type liggende og stående, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning mot syd inkl. isolasjon og vindtett duk er byttet i 2023, er lektet ut og musebånd montert. Fasade øst og vest mangler musebånd. Kledning har noe oppsprekking enkelte steder på øst siden.
Årsak: Oppsprekkingen vurderes å skyldes normal aldring og værpåvirkning av treverket. Manglende musebånd skyldes utførelse.
Konsekvens: Manglende musebånd øker risikoen for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen, og oppsprukket kledning gir økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningsbordene.

- Vinduer og ytterdører
Vinduer,TG 2
Vinduene er i tre med isolerglass, har generelt vanlig elde med hensyn til alder. Flere vinduer er av nyere dato. To vinduer i 1. etasje mot øst har noe råte i bunn av vindu/belisting. Vinduer fra byggeår har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600. Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.
Årsak: Alder og langvarig fuktpåvirkning over tid.
Konsekvens: Råte medfører svekket funksjon, redusert forventet levetid og en forhøyet risiko for videre nedbrytning. Alder på vinduer fra byggeår medfører usikker fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Risikoen for punktering av isolerglass, redusert tetthet og behov for utskifting øker som følge av normal aldring.

- Yttertak
Tak- og loftskonstruksjon,TG 2
Taket er av type saltak, kledd inne på loft, kun besiktiget i kotter. Konstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler. Luftespalten langs gesims på langsidene er åpen uten insektsnetting eller tilsvarende sikring.
Årsak: Manglende insektsnetting.
Konsekvens: Økt risiko for at fugler, insekter og andre skadedyr etablerer seg i takkonstruksjonen.

Takvindu, takluker og overlys,TG 2
Takvinduer er i fra 1992, kun besiktiget i fra vindus åpningene. Har normal elde og slitasje iht. alder. Takvinduer har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600
Årsak: Alder
Konsekvens: Alder på vinduer medfører usikker fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Risikoen for punktering av isolerglass, redusert tetthet og behov for utskifting øker som følge av normal aldring.

-Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)
Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging),TG 2
Grunnmur er i betong, er tilbakefylt utvendig på side vest og deler av syd siden. Hulltaking utført i matbod mot vest. Fukt målt i bunnsvill, ingen fuktskader observert.

Årsak: Sannsynligvis relatert til mangelfull utvendig drenering og fuktsikring av grunnmuren.
Konsekvens: Forhøyede fuktverdier i bunnsvillen medfører økt risiko for fuktskader, soppvekst og råteutvikling i konstruksjonen dersom fuktbelastningen vedvarer over tid.

Ventilasjon,TG 2
Ingen ventiler i vinduer eller vegg i soverommene i underetasjen.
Årsak: Rommene er utført uten tilførsel av friskluft via ventiler.
Konsekvens: Manglende ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting, dårligere inneklima og økt risiko for kondens og fuktbelastning i rommet.

- Våtrom (bad og vaskerom), Underetasjen
Dokumentasjon for våtrom,TG 2
Ingen dokumentasjon fremlagt på oppbygning av rommet.
Årsak: Manglende dokumentasjon iht. NS-3600
Konsekvens: Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, oppbygning og levetid for bygningsdelen.

- Våtrom (bad og vaskerom), Underetasjen
Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger,TG 2
Smøremembran synlig i sluk, membran på gulv er ca. 4-5 år gammel, membran på vegg er er opplyst og være i fra 2001. Skruer til klemring i sluk er rustet og en er knekt. Alder på membran på vegger er nær forventet levetid.
Årsak: Alder og rust på skruer i sluk.
Konsekvens: Forholdene medfører økt risiko for svikt i tettesjikt og tilslutningen mot sluk, med fare for fuktgjennomgang og følgeskader i konstruksjonen.

-Dokumentasjon for våtrom,TG 2
Ingen dokumentasjon fremlagt på oppbygning av rommet.
Årsak: Manglende dokumentasjon iht. NS-3600
Konsekvens: Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, oppbygning og levetid for bygningsdelen.

- Toalettrom, Underetasjen
Overflater – Gulv,TG 2
Gulvet er med laminatgulv
Årsak: Laminatgulv er vurdert iht. NS3600.
Konsekvens: Laminatgulv på toalettrom medfører økt risiko for svelling og fuktrelaterte skader ved vannsøl eller lekkasje.

Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr,TG 2
Avløp og vannrør er i plast og kobber. Rommet er innredet med vegghengt toalett og servant. Ingen drensspalte i bunnen av vegghengt klosett.
Årsak: Manglende dreneringsspalte under vegghengt klosett. Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag løsning for wc.
Konsekvens: Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosettet gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

-Kjøkken, 1. etasje
Overflater – Gulv,TG 2
Gulvet er med laminatgulv.
Årsak: Laminatgulv er vurdert iht. NS3600.
Konsekvens: Laminatgulv på toalettrom medfører økt risiko for svelling og fuktrelaterte skader ved vannsøl eller lekkasje.

- Ventilasjon generelt
Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte,TG 2
Naturlig ventilasjon via ventiler i enkelte vinduer. Vinduer av nyere dato har ikke ventiler, som medfører at enkelte rom ikke har lufting.
Årsak: Mangelfull ventilasjon.
Konsekvens: Begrenset luftutskifting i boligen.

-Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
Vannledninger,TG 2
Vannrør er i kobber. Stoppekran montert i skap på soverom underetasjen.
Årsak: Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder iht. NS3600.
Konsekvens: Alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

Avløpsledninger (spillvann og overvann),TG 2
Avløpsrør er i plast.
Årsak: Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder. iht. NS3600.
Konsekvens: Alder medfører usikker fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Risikoen for funksjonssvikt, tilstopping og lekkasjer øker som følge av normal aldring av rørsystemet.

Varmtvannsbereder,TG 2
VVS bereder à 1995 modell, 200 liter, montert under trapp i underetasjen og bereder fra byggeår, 120 liter, montert i kjøkkenskap.
Årsak: Alder.
Konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tankene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom (bad og vaskerom), Underetasjen
Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger,TG 3
Vanntett sjikt er av ukjent type, er etablert før år 2000. Høydeforskjell fra sluk til tett oppkant ved dør er ikke tilstrekkelig.
Årsak: Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder iht. NS3600 og utførelse.
Konsekvens:Vanntette sjikt har passert forventet levetid. Funksjonen er usikker, og risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner er forhøyet. Ved lekkasjer eller større vannmengder kan mangelfull

høydeforskjell mellom sluk og tett oppkant ved dør medføre at vann renner ut av rommet og påfører tilstøtende konstruksjoner fuktskader.
Tiltak: Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Estimert kostnad: 70 000 kr
Kommentar til estimert kostnad: Kostnadsestimatet gjelder ny membran på gulv og legging av nye gulvfliser.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking i tilliggende konstruksjoner ble ikke utført, da det ble vurdert at dette ikke ville gi relevant tilleggsinformasjon. Den mest fuktutsatte veggen bak vaskekummen ligger mot tilbakefylt yttervegg og var derfor ikke egnet for kontroll ved hulltaking. Våtrommet er fra 1986 og er gitt TG 3 på grunn av tettesjiktets alder og tilstand. Rommet har behov for renovering.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
Utvendige trapper
Avvik: Trappen er utført med begrenset trinnbredde og relativt store åpninger mellom trinnene.
Konsekvens: Økt risiko for fall og skader.
Tiltak: Dybde på trinnene bør utbedres.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng
Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom
Avvik: Deler av rekkverket har mangelfull innfesting og en høyde som ikke er i samsvar med dagens krav.
Konsekvens: Mangelfull innfestning og lite høyde medfører redusert sikkerhet ved bruk av terrassen.
Tiltak: Rekke må utbedres og det bør vurderes å øke rekkverkshøyden for å oppnå bedre personsikkerhet.

Yttertak
Utstyr og installasjoner på tak
Avvik: Manglende snøfangere på taket.
Konsekvens: Kan føre til at snø og is raser fra taket, med risiko for personskader og skader på eiendom og tekniske installasjoner.
Tiltak: Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for ukontrollert nedfall av snø og is.

Innvendige trapper
Innvendige trapper
Avvik: Håndløper er ikke montert på vegg og åpningene i mellom trinnene er større enn dagens krav.
Konsekvens: Kan medføre fare for at personer, særlig barn, faller gjennom eller setter seg fast.
Tiltak: Håndløper bør monteres og åpningene i mellom trinn bør reduseres for å bedre personsikkerheten.

Radon
Radon
Avvik: Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.
Konsekvens: Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent. Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.
Tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å verifisere at radonnivået er innenfor gjeldende anbefalinger.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
Et kjøleskap, ovn, oppvaskmaskin, vaskemaskin og fryser

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Et lite kjøleskap fra kontoret
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-En lampe på kjøkken
-En lampe fra stuen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmepumpe montert i stue.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Selger har tegnet Norgespris på fjernvarme. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 412,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og

renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 11 433,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor ca. kr 1200,- pr mnd.
- Årlig medlemskap i Grendelaget kr. 300,-

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

Eiendomsskatt
Kr 3 360,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 604 597,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 418 387,- pr. 2024
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
Gjensidige
Polisenr: 220236361

TV/Internett/Bredbånd
Telenor

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 331 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.
Eiendommen har en ideell andel på 1/7 i gnr. 502, bnr. 1107, som er et realsameie. Garasjen tilhørende eiendommen er oppført på realsameiets grunn.

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.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Terneveien ligger på Gåsåsen, et etablert boligområde med sentral beliggenhet i Arendal. Her bor du høyt og fint med kort vei til både Arendal sentrum og Stoa.

I nærområdet finner du dagligvarebutikker, skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Stoa byr på et bredt utvalg av handel og servicetilbud, mens Arendal sentrum har butikker, restauranter, kulturtilbud og et yrende byliv. E18 er lett tilgjengelig og gir gode forbindelser videre både øst- og vestover.

Terneveien 30 har en flott plassering på utsiktstomt med gode solforhold og utsyn utover Arendal sentrum og Galtesund.

Offentlig kommunikasjon
Plankemyra bussholdeplass ca. 6 minutter i gåavstand.
Arendal stasjon ca. 6 minutter med biltransport.
Kristiansand Kjevik ca. 52 minutter med biltransport.

Skoler og barnehager
Villa Matilda Strømsbu (0–5 år) ca. 11 minutter i gåavstand.
Strømsbuåsen barnehage (0–5 år) ca. 12 minutter i gåavstand.
St. Franciskus barnehage (0–5 år) ca. 19 minutter i gåavstand.
Stinta skole (1–10 kl.) ca. 16 minutter i gåavstand.
Strømmen oppvekstsenter (1–7 kl.) ca. 19 minutter i gåavstand.
St. Franciskus skole (1–10 kl.) ca. 19 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole ca. 19 minutter i gåavstand.
Arendal vgs – Mølleheia ca. 24 minutter i gåavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan
Planident: 1913r3
Ikrafttredelsesdato: 20.10.1983
Plannavn: Gåsåsen
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kommuneplan
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato:27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 -2033)

Kunngjøring - Varsel om oppstart av detaljregulering for

Vestervegen 30-32 - Dakark AS - Vigra, 06.09.2018

Gåsåsen - Oppheving av bebyggelsesplaner - varsel om oppstart av planarbeid - 24.11.2024 - Arendal Kommune

Arealplaner under arbeid
Planident: 09062018-12, ,42032024-9

Kommuneplan hensynssone: Støysone

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4203/502/1056:
13.12.1985 - Dokumentnr: 13437 - Rettigheter iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i Gåsåsen Grendelag
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om felles adkomst
Bestemmelse om felles antenneanlegg

10.07.2026 - Dokumentnr: 795452 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt
Betyr: Sikring/urådighet.

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.

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.

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.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 850,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-

Samlet skal selger betale kr. 120 050,- 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 14. august 2026

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.

Terneveien 30

Nabolaget Gåsåsen - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	16 min 1.2 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 k... 137 elever, 8 klasser	19 min 1.4 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.... 187 elever, 15 klasser	19 min 1.5 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Arendal vgs - Mølleheia	24 min

Ladepunkt for el-bil

AS Assuransegården - Privat pa...	10 min
Barnevern og Forebyggende - Ar...	12 min

Offentlig transport

Plankemyra Totalt 8 ulike linjer	6 min 0.4 km
Arendal stasjon Linje R50	6 min 2.4 km
Kristiansand Kjevik	52 min

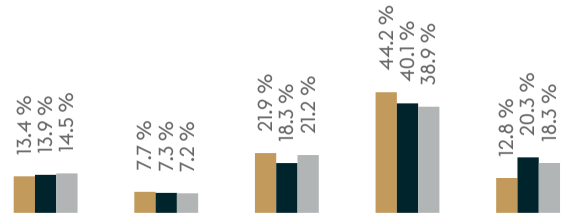
Barnehager

Villa Matilda Strømsbu (0-5 år... 57 barn	11 min 0.8 km
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år... 64 barn	12 min 0.9 km
St Franciskus barnehage (0-5 å... 20 barn	19 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Mega Arendal	6 min
Coop Extra Dampen	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gåsåsen	491	232
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

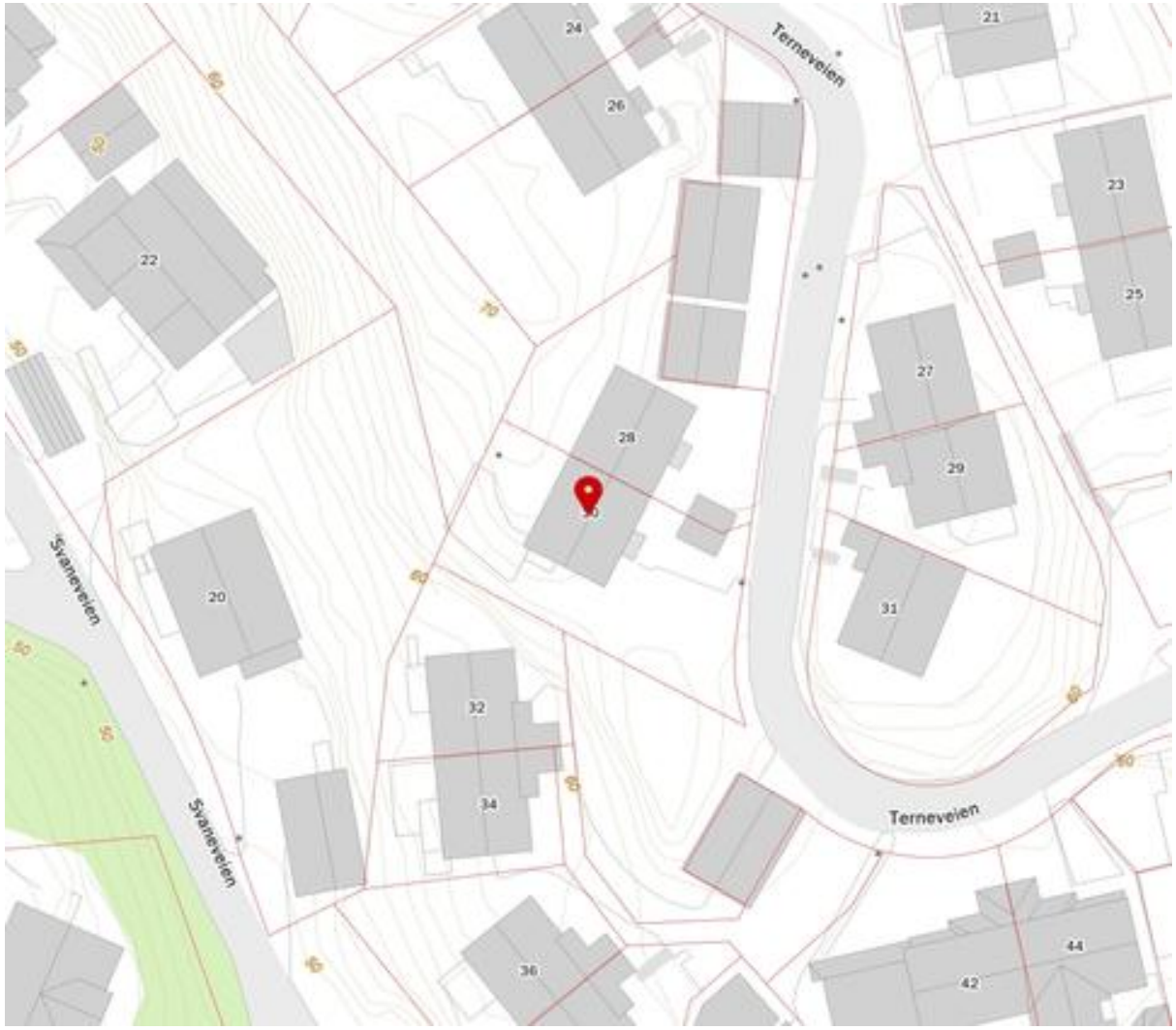
Sport

Gåsåsen nærmiljøanløegg balløk...	5 min
Bjønnes stadion	9 min
Arendal Sport og Fitnessenter	12 min
Aktiv Trening Arendal	12 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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 2026

Tilstandsrapport - NS 3600:2025

Terneveien 30

4847 Arendal

Gnr: **502** Bnr: **1056**



Bygningssakkyndig
Asle Risholt

Rapport kode: *479819*
Opprettet: *04.08.2026*
Utskrift: *10.08.2026*

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@aslerisholt.no
Telefon: 99153710

Innledning

Formål

Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand ved befaringstidspunktet, og er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Analysen omfatter forhold som har betydning for funksjon, levetid og verdi. Forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter

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

Grunnlag og metode

Vurderingene er basert på:
• visuelle observasjoner
• enkle kontroller
• tilgjengelig dokumentasjon
• opplysninger fra eier
• stikkprøvekontroll
Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-destruktiv.
Bygningen vurderes opp mot det som er normalt for tilsvarende bygg med samme alder, utførelse og byggeskikk.

Omfang og begrensninger

Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige bygningsdeler.
Følgende inngår normalt ikke:
• skjulte konstruksjoner og installasjoner
• detaljert kontroll eller funksjonstesting av tekniske anlegg
• estetiske forhold og løsninger
Forhold som begrenset tilgang, værforhold eller bruk av bygningen kan påvirke hva som er kontrollert. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsgrader

Tilstanden angis etter følgende skala:
• TG0 – Ingen registrerte avvik. Nytt (0-5 år).
• TG1 – Mindre eller forventede avvik. Eldre enn 5 år.
• TG2 – Vesentlige avvik fra normal tilstand, slitasje eller redusert funksjon.
• TG3 – Store eller alvorlige avvik, funksjonssvikt eller fare for sammenbrudd.
• TG IU – Ikke undersøkt.
Tilstandsgrad må vurderes i sammenheng med bygningsdelens tilstand, alder og forventet levetid.

Kostnadsanslag

Kostnadsanslag for TG3 er vurderinger basert på erfaringstall og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne avvike, og anslagene er ikke å anse som tilbud.

Forutsetninger

Opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon er lagt til grunn der dette foreligger. Det er ikke foretatt full verifikasjon av alle opplysninger.

Bruk av skjematur fra Byggekost.no

Rapporten er utarbeidet ved bruk av Byggekost sitt digitale verktøy. Hjelpetekster, struktur og veiledning i systemet er basert på Byggekost sin faglige tolkning av gjeldende regelverk og standarder.

Bygningssakkyndig / Takstingeniør

Den bygningssakkyndige har selvstendig og fullt ansvar for:
• faglige vurderinger
• konklusjoner og valg av tilstandsgrader
• etterlevelse av gjeldende lover, forskrifter og standarder
Byggekost fungerer kun som leverandør av verktøy og har ikke ansvar for innholdet i den enkelte rapport.
Den bygningssakkyndige må selv ha tilgang til og gjøre seg kjent med gjeldende standarder.

Ansvar og bruk

Rapporten er utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig.
Annen bruk må avklares særskilt.
Rapporten gjelder kun for de forhold som er beskrevet, og for tidspunktet den er utarbeidet.

Arealopplysninger

Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

- Målegrunnlag og usikkerhet:
Det gjøres oppmerksom på at:
• målinger kan ha naturlige avvik og toleranser
• skråtak, innredninger, sjakter og konstruksjoner kan påvirke arealet
• begrenset tilgjengelighet kan gi usikkerhet
Mindre avvik mellom oppgitte og faktiske arealer kan forekomme.

- Avgrensninger:
Følgende forhold inngår normalt ikke i kontrollen:
• kontroll av tegninger opp mot faktisk utførelse
• kontroll av byggesak, godkjenninger eller lovlighet
• etterprøving av tidligere oppmålinger
Arealer er ikke kontrollmålt mot offentlige registre.

-Forutsetninger:
Opplysninger om areal kan i noen tilfeller være basert på:
• tidligere dokumentasjon
• tegninger
• opplysninger fra eier
Slike opplysninger er ikke nødvendigvis verifisert.

- Ansvar:
Den bygningssakkyndige er ansvarlig for utført oppmåling og vurdering.
Byggekost leverer kun system og struktur for registrering av arealopplysninger.

- Viktig for kjøper:
Arealer bør ikke alene legges til grunn for kjøpsbeslutning.
Ved behov anbefales egen kontrollmåling.

Vurderingsgrunnlag og referansenivå

Som hovedregel legges til grunn:
• byggeregler på oppføringstidspunktet
• vanlig byggeskikk for perioden
Avvik vurderes ut fra funksjon, risiko og konsekvens.

Levetid

Levetidsvurderingene er basert på anerkjente bransjenormer, erfaringstall og alminnelige prinsipper for byggforvaltning og vedlikehold.

Videre undersøkelser

Ved usikkerhet, begrenset tilgang eller registrerte avvik kan det være behov for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Øvrige forhold

• Egenerklæringsskjema fylles ut av eier og skal foreligge ved befaring.
• Teknisk verdi beregnes som nybyggverdi med fradrag for alder, slitasje, vedlikehold og påviste avvik.
• Hulltaking utføres ved behov, normalt i våtrom, rom under terreng, badstue og kjølerom.
• I henhold til NS 3600 benyttes undersøkelsesnivå 1, med nivå 2 for våtrom og rom under terreng.
• Personopplysninger behandles i samsvar med gjeldende regelverk og kun i nødvendig omfang.

Bygningssakkyndig - Asle Risholt

Bygningssakkyndig

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

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

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.
Veggen der hovedytterdør i underetasjen er montert, er definert som østvendt.

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

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Tomannsbolig

TG 0
0 stk

TG 1
30 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
- A.3.21.3 Grunnmur

Vinduer og ytterdører
- A.3.17.3 Ytterdører

Yttertak
- A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
- A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
- A.3.18.2 Takrenner og nedløp
- A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
- A.3.18.4 Skorsteiner over tak

Våtrom (bad og vaskerom) - Underetasjen
- A.2.1.1 Overflater – Vegger
- A.2.1.1 Overflater – Himling
- A.2.1.2 Overflater – Gulv
- A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
- A.2.1.5 Ventilasjon
- A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Toalettrom - Underetasjen
- A.2.3.1 Overflater – Vegger
- A.2.3.1 Overflater – Himling
- A.2.3.3 Ventilasjon

Kjøkken - 1. etasje
- A.2.2.1 Overflater – Vegger
- A.2.2.1 Overflater – Himling
- A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
- A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
- A.2.2.6 Innredning

Innvendige trapper
- A.2.10.1 Innvendige trapper

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
- A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)

Våtrom (bad og vaskerom) - Underetasjen

- A.2.1.1 Overflater – Vegger
- A.2.1.1 Overflater – Himling
- A.2.1.2 Overflater – Gulv
- A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
- A.2.1.5 Ventilasjon
- A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
- A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 2
20 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

- A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

- A.3.22.1 Utvendige trapper

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

- A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

Yttervegg

- A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
- A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Vinduer og ytterdører

- A.3.17.3 Vinduer

Yttertak

- A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
- A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

- A.2.5.3 Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)
- A.2.5.4 Ventilasjon

Våtrom (bad og vaskerom) - Underetasjen

- A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Toalettrom - Underetasjen

- A.2.3.2 Overflater – Gulv
- A.2.3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

Kjøkken - 1. etasje

- A.2.2.2 Overflater – Gulv

Ventilasjon generelt

- A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

- A.2.13.1 Vannledninger
- A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)
- A.2.13.3 Varmtvannsbereder

Våtrom (bad og vaskerom) - Underetasjen

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

TG 3
1 stk

Våtrom (bad og vaskerom) - Underetasjen

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	70 000,-
Estimerte kostnader på TG3	**70 000,-**

TG IU
1 stk

Våtrom (bad og vaskerom) - Underetasjen

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Tomannsbolig beliggende på en sentral og solrik tomt.
Boligen fremstår med normal standard ut fra alder, det er utført oppgraderinger og vedlikehold gjennom årene.
Det er registrert flere bygningsmessige avvik og mangler.
Utvendig gjelder dette blant annet vinduer og utvendig fuktsikring/drenering, mens det innvendig er registrert avvik knyttet til blant annet våtrom.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppsummering av HMS

Tomannsbolig

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

A.3.22.1 Utvendige trapper
Avvik:
Trappen er utført med begrenset trinnbredde og relativt store åpninger mellom trinnene.

Konsekvens:
Økt risiko for fall og skader.

Tiltak:
Dybde på trinnene bør utbedres.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom
Avvik:
Deler av rekkverket har mangelfull innfesting og en høyde som ikke er i samsvar med dagens krav.

Konsekvens:
Mangelfull innfestning og lite høyde medfører redusert sikkerhet ved bruk av terrassen.

Tiltak:
Rekke må utbedres og det bør vurderes å øke rekkverkshøyden for å oppnå bedre personsikkerhet.

Yttertak

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Avvik:
Manglende snøfangere på taket.

Konsekvens:
Kan føre til at snø og is raser fra taket, med risiko for personskader og skader på eiendom og tekniske installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for ukontrollert nedfall av snø og is.

Innvendige trapper

A.2.10.1 Innvendige trapper

Avvik:
Håndløper er ikke montert på vegg og åpningene i mellom trinnene er større enn dagens krav.

Konsekvens:
Kan medføre fare for at personer, særlig barn, faller gjennom eller setter seg fast.

Tiltak:
Håndløper bør monteres og åpningene i mellom trinn bør reduseres for å bedre personsikkerheten.

Radon

A.2.14.1 Radon

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

Konsekvens:
Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.
Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å verifisere at radonnivået er innenfor gjeldende anbefalinger.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Hillegonda Smit Albert Willem Konings	**Rekvirert dato:**	10.07.2026

Besiktigelse

Til stede:	Bygningssakkyndig Asle Risholt Hillegonda Smit Albert Willem Konings	**Besiktigelsesdato:**	03.08.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Terneveien 30, 4847 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
502	1056

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Hillegonda Smit
Albert Willem Konings

Dokumentasjonskontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	10.08.2026	

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1986		

Garasje

Byggeår
1986

Bod

Byggeår
1986

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Tomannsbolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
Underetasje	44	
1. etasje	46	43
2. etasje	15	
Sum:	**105**	**43**
Sum BRA:	**105**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Underetasje	**BRA-i:** 2 soverom, bad, toalett, vaskerom, matbod, gang, vindfang.
1. etasje	**BRA-i:** Stue, kjøkken, soverom. **TBA:** Terrasse.
2. etasje	**BRA-i:** 2 soverom, gang.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	15
Sum BRA:	**15**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Garasje.

Bod

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	4
Sum BRA:	**4**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Bod.

Bygningsbeskrivelse

Tomannsbolig

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring — Pkt. A.3.21

Vurdering / Avvik

A.3.21.1 Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 1

A.3.21.3 Grunnmur
Grunnmur består av betong.

TG 2

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering
Fuktsikring og drenering er i fra byggeår.
Grunnmursplate synlig på syd vegg, topplist ikke montert.

Fukt målt innvendig ved hulltaking i påforing på yttervegg, tilsier at utvendig fuktsikring/ drenering er mangelfull.
Alder på utvendig fuktsikring og drenering medfører usikker framtidig funksjon iht. NS 3600

Årsak:
Alder og mangelfull fuktsikring/drenering utvendig.

Konsekvens
Forhøyet fukt i mur mot terreng kan føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, og risiko for muggsoppvekst og redusert inneklima.
Alder på fuktsikring og drenering bidrar til økt risiko for redusert funksjon.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk — Pkt. A.3.22

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.22.1 Utvendige trapper
Utvendig trapp i tre, en søyle står direkte på terreng.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens
Søyle kan råtne over tid.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

Pkt. A.3.19-20

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

Understøttet terrasse er utført med tredekke og rekkverk med stående bord.

Rekkverket er noe løst mot vest.
Terrassen har noe skjevheter, langt spenn mellom enkelte søyler og setninger i ett fundament mot øst.
Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav.

Årsak:

Utførelse og setninger.

Konsekvens

Noe redusert bæreevne på terrasse og risiko for videre setninger.

Yttervegg

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

Konstruksjonen består av bindingsverk.
Vassheller er felt inn bak kledningen.
Yttervegg mot vest og øst har isopor montert utvendig direkte på reisverket bak kledningen.
Den er synlig i kott i 2. etasje og i bunn av kledning.

Årsak:

Isopor montert direkte på reisverket anses ikke som en egnet løsning etter dagens byggeskikk.
Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av isoporens begrensede luftende og uttørkende egenskaper.

Konsekvens

Konstruksjonen har redusert uttørkingsevne og økt risiko for fuktpåvirkning og skjulte skader i veggoppbygningen over tid.

TG 2

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Kledning er av type liggende og stående, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

Kledning mot syd inkl. isolasjon og vindtett duk er byttet i 2023, er lektet ut og musebånd montert.
Fasade øst og vest mangler musebånd.
Kledning har noe oppsprekking enkelte steder på øst siden.

Årsak:

Oppsprekkingen vurderes å skyldes normal aldring og værpåvirkning av treverket.
Manglende musebånd skyldes utførelse.

Konsekvens
Manglende musebånd øker risikoen for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen, og oppsprukket kledning gir økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningsbordene.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.3 Vinduer
Vinduene er i tre med isolerglass, har generelt vanlig elde med hensyn til alder.
Flere vinduer er av nyere dato.

To vinduer i 1. etasje mot øst har noe råte i bunn av vindu/belisting.
Vinduer fra byggeår har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600

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

Årsak:
Alder og langvarig fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens
Råte medfører svekket funksjon, redusert forventet levetid og en forhøyet risiko for videre nedbrytning.
Alder på vinduer fra byggeår medfører usikker fremtidig funksjon og gjenværende levetid.
Risikoen for punktering av isolerglass, redusert tetthet og behov for utskifting øker som følge av normal aldring.

TG 1

A.3.17.3 Ytterdører
Ytterdør og balkongdør er av nyere dato, har vanlig elde med hensyn til alder.

Bilder



Råte i bunn av vindu.

Yttertak

Pkt. A.3.18

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
Taket er av type saltak, kledd inne på loft, kun besiktiget i kotter.
Konstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler.

Luftespalten langs gesims på langsidene er åpen uten insektsnetting eller tilsvarende sikring.

Årsak:
Manglende insektsnetting.

Konsekvens
Økt risiko for at fugler, insekter og andre skadedyr etablerer seg i takkonstruksjonen.

TG 1

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, undertak har bord og diffusjonsåpen takpapp.
Tekking og undertak er i fra 2023.

TG 1

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
Beslag over tak virker ok på utforming, har normal elde iht. alder.

TG 1

A.3.18.2 Takrenner og nedløp
Takrenner og nedløp er i plastbelagt stål, nedløp er før til rør.

TG 1

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Stigetrinn og snøfanger på østsiden er montert

Snøfangere mangler på side vest.

TG 1

A.3.18.4 Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak av nyere dato.

TG 2

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys
Takvinduer er i fra 1992, kun besiktiget i fra vindus åpningene.
Har normal elde og slitasje iht. alder.

Takvinduer har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600

Årsak:
Alder

Konsekvens
Alder på vinduer medfører usikker fremtidig funksjon og gjenværende levetid.
Risikoen for punktering av isolerglass, redusert tetthet og behov for utskifting øker som følge av normal aldring.

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje) Pkt. A.2.5

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.5.3 Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)
Grunnmur er i betong, er tilbakefylt utvendig på side vest og deler av syd siden.
Hulltaking utført i matbod mot vest.
Fukt målt i bunnsvill, ingen fuktskader observert.

Årsak:
Sannsynligvis relatert til mangelfull utvendig drenering og fuktsikring av grunnmuren.

Konsekvens
Forhøyede fuktverdier i bunnsvillen medfører økt risiko for fuktskader, soppvekst og råteutvikling i konstruksjonen dersom fuktbelastningen vedvarer over tid.

TG 2

A.2.5.4 Ventilasjon
Ingen ventiler i vinduer eller vegg i soverommene i underetasjen.

Årsak:
Rommene er utført uten tilførsel av friskluft via ventiler.

Konsekvens
Manglende ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting, dårligere inneklima og økt risiko for kondens og fuktbelastning i rommet.

Bilder



Hulltaking

Våtrom (bad og vaskerom) Underetasjen

Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Vaskerom i fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er med plater som er tapetsert.

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himling er med malt panel.

TG 1

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er belagt med fliser, har fall til sluk.

TG 3

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Vanntett sjikt er av ukjent type, er etablert før år 2000.

Høydeforskjell fra sluk til tett oppkant ved dør er ikke tilstrekkelig.

Årsak:
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder iht. NS3600 og utførelse.

Konsekvens
Vanntette sjikt har passert forventet levetid.
Funksjonen er usikker, og risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner er forhøyet.
Ved lekkasjer eller større vannmengder kan mangelfull høydeforskjell mellom sluk og tett oppkant ved dør medføre at vann renner ut av rommet og påfører tilstøtende konstruksjoner fuktskader.

Anbefalt tiltak:
Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
70 000,-	Kostnadsestimatet gjelder ny membran på gulv og legging av nye gulvfliser.

TG 1

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
Avløp og vannrør er i plast og kobber.
Sluk er ikke inspisert, er under vaskemaskin.

TG 1

A.2.1.5 Ventilasjon
Våtrommet har mekanisk avtrekk via felles avtrekksvifte plassert i kott i 2. etasje.

TG 1

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Rommet er innredet med kum og opplegg for vaskemaskin.

TG IU

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking i tilliggende konstruksjoner ble ikke utført, da det ble vurdert at dette ikke ville gi relevant tilleggsinformasjon.
Den mest fuktutsatte veggen bak vaskekummen ligger mot tilbakefylt yttervegg og var derfor ikke egnet for kontroll ved hulltaking.
Våtrommet er fra 1986 og er gitt TG 3 på grunn av tettesjiktets alder og tilstand.
Rommet har behov for renovering.

TG 2

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom
Ingen dokumentasjon fremlagt på oppbygning av rommet.

Årsak:
Manglende dokumentasjon iht. NS-3600

Konsekvens
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, oppbygning og levetid for bygningsdelen.

Våtrom (bad og vaskerom) Underetasjen — Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Bad

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himling er med malt panel.

TG 1

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er belagt med fliser, har fall til sluk.

TG 2

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Smøremembran synlig i sluk, membran på gulv er ca. 4-5 år gammel, membran på vegg er er opplyst og være i fra 2001.

Skruer til klemring i sluk er rustet og en er knekt.
Alder på membran på vegger er nær forventet levetid.

Årsak:

Alder og rust på skruer i sluk.

Konsekvens

Forholdene medfører økt risiko for svikt i tettesjikt og tilslutningen mot sluk, med fare for fuktgjennomgang og følgeskader i konstruksjonen.

TG 1

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Avløp og vannrør er i plast og kobber.
Sluk er i plast.

TG 1

A.2.1.5 Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekk via felles avtrekksvifte plassert i kott i 2. etasje.

TG 1

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Rommet har innredning med servant og dusjvegger.

TG 1

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt i gang, ingen fukt målt.

TG 2

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Ingen dokumentasjon fremlagt på oppbygning av rommet.

Årsak:

Manglende dokumentasjon iht. NS-3600

Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, oppbygning og levetid for bygningsdelen.

Bilder



Bad



Sluk



Hulltaking

Toalettrom Underetasjen

Pkt. A.2.3

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.3.1 Overflater – Vegger
Veggene er med baderomsplater.

TG 1

A.2.3.1 Overflater – Himling
Himling er med malte plater.

TG 2

A.2.3.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med laminatgulv

Årsak:
Laminatgulv er vurdert iht. NS3600.

Konsekvens
Laminatgulv på toalettrom medfører økt risiko for svelling og fuktrelaterte skader ved vannsøl eller lekkasje.

TG 1

A.2.3.3 Ventilasjon
Våtrommet har mekanisk avtrekk via felles avtrekksvifte plassert i kott i 2. etasje.

TG 2

A.2.3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr
Avløp og vannrør er i plast og kobber.
Rommet er innredet med vegghengt toalett og servant.

Ingen drensspalte i bunnen av vegghengt klosett.

Årsak:
Manglende dreneringsspalte under vegghengt klosett.
Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag løsning for wc.

Konsekvens
Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosettet gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

Bilder



Toalettrom

Kjøkken 1. etasje

Pkt. A.2.2

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Vegger
Veggene er med malt panel.

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Himling
Himling er med malt panel.

TG 2

A.2.2.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med laminatgulv.

Årsak:
Laminatgulv er vurdert iht. NS3600.

Konsekvens
Laminatgulv på toalettrom medfører økt risiko for svelling og fuktrelaterte skader ved vannsøl eller lekkasje.

TG 1

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
Avløp og vannrør er i plast og kobber.

TG 1

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

A.2.2.6 Innredning
Kjøkkeninnredning er med slette fronter og benkeplate i laminat.
Har normal slitasje iht. alder.

Bilder



Kjøkken

Innvendige trapper

Pkt. A.2.10

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.10.1 Innvendige trapper
Trapper i lakkert tre med repo.

Håndløpere mangler på vegger i trappeløpene.
Mellomrom i rekkverkene er større en dagens krav og det er ikke montert barnesikring i mellom trinnene.

Bilder



Underetasje til 1. etasje



1. etasje til 2. etasje

Ventilasjon generelt

Pkt. A.2.12

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
Naturlig ventilasjon via ventiler i enkelte vinduer.

Vinduer av nyere dato har ikke ventiler, som medfører at enkelte rom ikke har lufting.

Årsak:
Mangelfull ventilasjon.

Konsekvens
Begrenset luftutskifting i boligen.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Pkt. A.2.13

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.13.1 Vannledninger
Vannrør er i kobber.
Stoppekran montert i skap på soverom underetasjen.

Årsak:
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder iht. NS3600.

Konsekvens
Alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

TG 2

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avløpsrør er i plast.

Årsak:
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder. iht. NS3600.

Konsekvens
Alder medfører usikker fremtidig funksjon og gjenværende levetid.
Risikoen for funksjonssvikt, tilstopping og lekkasjer øker som følge av normal aldring av rørsystemet.

TG 2

A.2.13.3 Varmtvannsbereder
VVS bereder à 1995 modell, 200 liter, montert under trapp i underetasjen og bereder fra byggeår, 120 liter, montert i kjøkkenskap.

Årsak:
Alder.

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

TG 1

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)
Varmepumpe montert i stue, 2023 modell.

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

Bilder



Stoppekran

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Pkt. A.2.15

Oppsummering av skadedyr og fuktkrevende insekter

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon:
Avvik:
Manglende tetting av luftespalte vad takfot

Konsekvens:
Økt risiko for at fugler, insekter og andre skadedyr etablerer seg i takkonstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å montere insektsnetting eller annen egnet sikring i luftespalten ved gesims.

Radon

Pkt. A.2.14

Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass fra grunnen som verken kan sees, luktes eller smakes, og som over tid kan være helseskadelig ved høye konsentrasjoner innendørs. Vurderingen av radonforhold er basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier, eventuelle tidligere målinger eller utførte tiltak, samt offentlige aktsomhetskart fra NGU. Det utføres ikke radonmålinger som en del av tilstandsrapporten, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det mangler dokumentasjon på målinger eller radonsikring, eller boligen ligger i område med høy eller særlig høy radonaktsomhet, skal dette omtales i rapporten sammen med eventuell risiko og anbefaling om videre undersøkelser eller tiltak.

Beskrivelse

Iht. NGU sitt radonkart ligger boligen i et område med moderat til lav aktsomhet.

Vurdering / Avvik

A.2.14.1 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Geologiske forhold

Pkt. A.3.23

Vurderingen av geologiske forhold er basert på tilgjengelige offentlige kartdata, herunder NVEs aktsomhets- og faresonekart samt kommuneplanens arealdel, kombinert med visuelle observasjoner på befaringstidspunktet. Det utføres ikke geotekniske undersøkelser eller faglige vurderinger av grunnforhold, stabilitet eller skredfare, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom eiendommen ligger innenfor registrerte fare- eller aktsomhetsområder for skred, ras eller kvikkleire, eller det foreligger forhold som gir grunn til nærmere undersøkelser, skal dette omtales i rapporten.

Vurdering / Avvik

A.3.23.1 Skredfare

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

A.3.23.2 Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til NVE.

Lyd- og støyforhold

Pkt. 12.8

Vurderingen av lyd- og støyforhold er basert på byggeår, normal byggeskikk, visuelle observasjoner og tilgjengelige offentlige kartdata. Det er ikke utført lydmålinger eller tekniske undersøkelser av lydisolasjon eller utendørs støy, med mindre dette er særskilt avtalt. Eldre boliger må normalt forventes å ha svakere lydisolasjon enn nyere bygg. Dersom det er kjent at bygningsmessige endringer kan påvirke lyd- eller støyforhold, skal dette omtales i rapporten. Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.

Sjekkliste for det lyd- og støyforholdet

Byggeår og forventet lydisolasjon

NR	Sjekkpunkt	Kommentar
1	1969–1997: Bygget har merkbart svakere lydisolasjon enn nyere bygg.	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart?	Ja	Boligen ligger ikke innenfor støysone iht. offentlig kart.
2	Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone korrekt angitt?	Ikke relevant	
3	Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy?	Ja	Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.
4	For boliger oppført før 1997 er det opplyst om normalt svakere lydisolasjon mot utendørs støy?	Ja	
5	Eventuelle endringer som påvirker lydisolasjon/støy er beskrevet, dokumentert der mulig, og det er opplyst at lydmålinger ikke er utført med mindre særskilt bestilt?	Ja	

Beskrivelse

Ingen lydmåling foretatt.

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.8 Lyd- og støyforhold
Boligen er oppført før 1997, og det må påregnes svakere lydisolasjon mot utendørs støy enn det som er vanlig etter dagens byggeforskrifter.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjon i boligen mot naboboenheter og mot utendørs støy, hvis dette ikke er bestilt som en tilleggssanalyse.

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet gjennomgang basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier og visuelle observasjoner av synlige installasjoner og komponenter. Det utføres ikke målinger, belastningstester eller teknisk kontroll av anlegget, med mindre dette er særskilt avtalt. Formålet er å avdekke forhold som kan indikere behov for nærmere kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom det registreres synlige avvik, manglende dokumentasjon, tegn til varmgang, skader eller andre forhold som kan medføre brann- eller elsikkerhetsrisiko, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse?	Nei	10-15 år siden.
2	Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret?	Nei	
3	Det er mindre enn 5 år siden siste el-tilsyn, eller vurdering er gjennomført?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?	Ja	1986
5	Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)?	Nei	
6	Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei	
7	Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer?	Ja	Ja
8	Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder?	Nei	
9	Det er ikke synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller utstyr?	Nei	
10	Kabler er forsvarlig festet og uten synlige skader?	Ja	
11	Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)?	Ja	
12	Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999?	Nei	
13	Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato?	Ikke relevant	
14	Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer?	Ikke relevant	

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang underetasjen.
Hovedsikring 63 ampere, 11 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Bilder



El-skap

Branntekniske forhold

Pkt. 12.7

Vurderingen av branntekniske forhold er basert på visuelle observasjoner av synlige deler av blant annet brannskiller, rømningsveier, røykvarslere, slokkeutstyr og annet tilgjengelig sikkerhetsutstyr på befaringstidspunktet. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller full branntekniskgjennomgang, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det registreres åpenbare avvik, mangler ved rømningsvei, forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, eller synlige forhold som kan tyde på manglende branntekniskutførelse etter byggeskikk eller regelverk på oppføringstidspunktet, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)?	Nei	
2	Boligen fremstår å være inndelt i brannceller i tråd med krav på befaringstidspunktet?	Ja	
3	Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav?	Nei	Soverom i 2. etasje har ikke godkjent rømningsvei da takvindu eller vindu i gavelvegg ikke har tilstrekkelig godkjent størrelse.
4	Det er ikke observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet?	Nei	
5	Brannvarslingsanlegg (røykvarslere/ brannalarm) er installert og fremstår funksjonelt?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/vanntåke) er installert der det er relevant?	Ikke relevant	
7	Manuelt slokkeutstyr (brannslange og/ eller håndslukker) er tilgjengelig?	Ja	
8	Håndslukker har tilfredsstillende alder og fremstår kontrollert/vedlikeholdt?	Ja	
9	Komfyrvakt er installert der dette er påkrevd (etter 2010)?	Ikke relevant	

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold
Garasje

Pkt. 3.22

Vurdering / Avvik

Grunnmur:
Bakvegg og gulv er i betong.

Drenering:
Ingen synlig fuktsikring på tilbakefylt grunnmur.

Yttervegger:
Konstruksjonen er med bindingsverk.
Yttervegger er i tre med stående panel.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak med prefabrikkerte takstoler med kryssavstivning.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein, undertak består av sutak.
Vindskier har behov for vedlikehold iht. maling.

Porter:
Port er vippeport i tre.

Bygningen har normal standard iht. alder, har nå behov for noe vedlikehold mht. maling.

Bilder



Garasje

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold Bod Pkt. 3.22

Vurdering / Avvik

Grunnmur:
Gulve består av støpt såle på mark.

Yttervegger:
Konstruksjonen er bindingsverk.
Yttervegger er i tre med stående panel.
Enkelte kledningsbord har råte.

Takkonstruksjon:
Taket er av type sperrer.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein.
Undertak består av ranittplater.

Dører:
Boddør er i tre har råte i vasshelle over dør.

Bygningen har normal standard mht. alder, har nå behov for vedlikehold og noe utbedringer.

Bilder



Bod

Signatur

Signatur

Rykene - 10.08.2026
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Albert Willem Konings	9578-5999-4-2229270	2026-07-10 13:49:15
Hillegonda Smit	9578-5999-4-1935260	2026-07-10 13:48:27

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
10. juli 2026

Oppdragsnummer
39-0192/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Terneveien 30, 4847 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Albert Willem Konings, Hillegonda Smit

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. november 1991

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 220236361
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Max Pfister AS Halvorsen

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Max Pfister AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Spør Max Pfister

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Cornelius Byggetjenester

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kan ikke lese hvem som har gjort det.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2018

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Nei

---

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.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1993 loft

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Parkeringsplass 2020

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?

Nei

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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: 39-0192/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hillegonda Smit	**2026-07-10**	**Albert Willem Konings**	**2026-07-10**

Identifikasjon

Hillegonda Smit

Identifikasjon

Albert Willem Konings

Signicat

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

A. H. U. nr. 46/80
S. nr.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Terneveien 30			2/1056	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	boligbygg		10/5 - 84	57/84 R
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Furuholmen A/s		Stoa		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
— " —				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
K.S. Fredriksen		c/o Furuholmen.		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Ved befaring den 3/2-86
gjenstod det endel avslutningsarb.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	
Arendal 3/2-86	ARENDAL KOMMUNE Bygningskontrollen	Arnliv Olimstad Underskrift

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12. 79

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ Byggemappe

KOPI

ARENDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Byggesaksavdelingen
4883 BJORBEKK

30. august 1993

A.W.Konings
Terneveien 30

4800 Arendal

Saksbeh.:
Laila Johnsen

Dir.innv.tlf.
370 13734

Arkiv nr.:
511
g502b1056

GNR.502 BNR.1056, TERNEVEIEN 30
EIER : A W KONINGS
INNREDNING AV LOFT

Bygningssjefen har mottatt søknad om byggetillatelse datert 23.08.93.

Det søkes om innredning av loft, innsetting av 2 stk. takvinduer og 1 vindu i gavlveggen.

Naboer har ved påtegning ingen innsigelser til søknaden.

Bygningssjefen godkjenner søknaden og gir byggetillatelse på følgende betingelser:

1. Alt arbeid må utføres i samsvar med Plan- og bygningsloven og Byggeforskrift 1987.

2. Loftsrommets høyde tilfredsstiller ikke krav gitt i BF kap.41, og rommet kan derfor ikke tillates benyttet til varig opphold.

3. Vindu i gavl, og ett av vinduene i tak skal tilfredsstille kravene til rømningsvei, jfr. Byggeforskrift 1987, kap. 31:3 og 30:76.

4. Det må plasseres røykvarsler på loft.

5. Gebyr for søknads- og byggekontroll med kr.300,- må innbetales. Giro vil bli ettersendt.

Ett sett godkjente dokumenter returneres.

Magne Staalstrøm
bygningssjef

Laila Johnsen
overarkitekt

Kopi: Avgiftsavd. bygningsråd

2b

ARENDAL KOMMUNE
TEKNISK ADMINISTRASJON
~~Byplankontoret~~

ARENDAL 25.4.1984.

Arkiv nr. 511/84-Ternevn.28-30

Saksbeh.: Gustav A. Aspholm

Deres ref.:

Vår ref.: GAA/amo

Rosselands Arkitektkontor A/S
DRammensveien 419
Postboks 167
1321 STABEKK.

Bygningsrådets sak nr. 57/84 R. Til referat 10.5.1984.
Vedr. TERNEVEIEN 28 og 30. gnr. 2, bnr. 1054 og 1056.
Eier: Ing. Thor Furuholmen A/S
Oppføring av bolig.

Byggemelding datert 1.3.1984 fra Rosselands Arkitektkontor A/S bilagt 2 blad tegninger, brev datert 6.2.1984, skjema for utvidelse og årosjekt beskrivelse.

Det anmeldes nå oppført to-mannsbolig i tre i 1+ U.etasje med grunnflate 119m², innkludert sportsbod. Hver av boligene får 4 rom + kjøkken, samt birom fordelt på begge plan.

Vegg mellom leiligheten må i henhold til brannforskriftene utføres i B-30 og føres opp til under taktro. Alle innvendige vegger og himlinger kles med A-10.
Husene er plassert etter godkjent bebyggelsesplan for felt A, datert 28.10 1983, korrigert 7.1.1984.

Garasjeplassering og utvidelse av husene er tatt med i bebyggelesplan, men må anmeldes særskilt.

Del av to-mannsbolig som i planen er nevnt 30, vil få adresse:
Terneveien 28, gnr. 2, bnr. 1054, og 31 får adresse:
Terneveien 30, gnr. 2. bnr. 1056.

I henhold til bemyndigelse godkjenner byplansjefen anmeldelsen på vanlige vilkår.

Byggearbeidene må ikke igangsettes før:

./.

GATEADRESSE:
RADHUSET,
RADHUSGATEN 10,
ARENDAL.

TELEFON:
(SENTRALBORD)
(041) 25 850

POSTADRESSE:
POSTBOKS 250,
4801 ARENDAL.

1. Gebyr for byggesaksbehandling og bygningskontroll med kr. 1.500.- er blitt innbetalt til Kemneren i Arendal, konto 1.600.601.

2. Vann-og kloakkanlegget, v/aut.rørleggermester er blitt anmeldt til og godkjent av driftsjefen.

3. Ansvarshavende for arbeidet er blitt godkjent. Vedkommende er ansvarlig bl.a. for at bygningslov med forskrifter og vedtekter følges i alle deler.

4. Bygningskontrollen skal kontrollere husplassering og høyde.

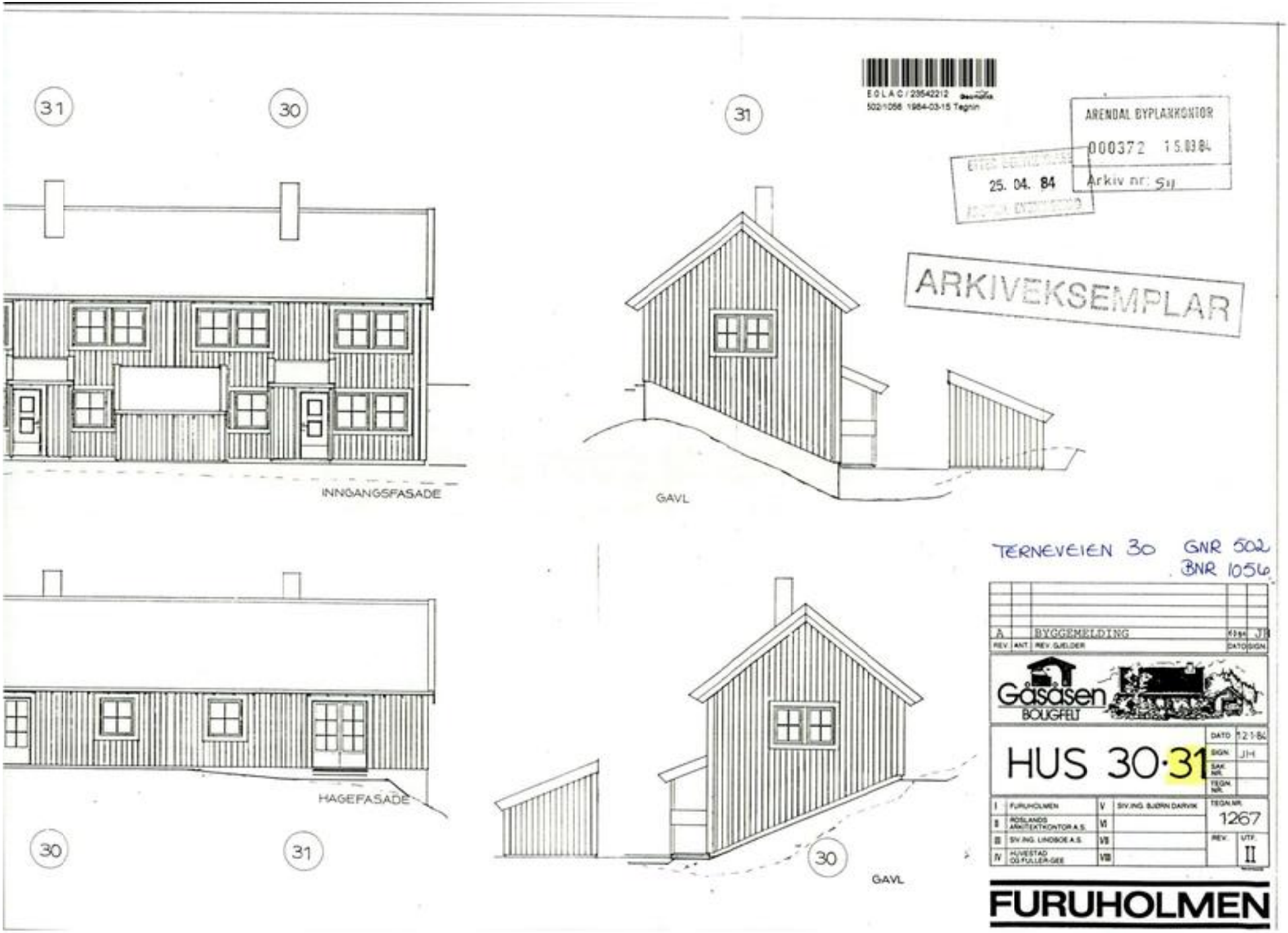
NB! Husnummerskilt må oppsettes så snart som mulig.

Med hilsen

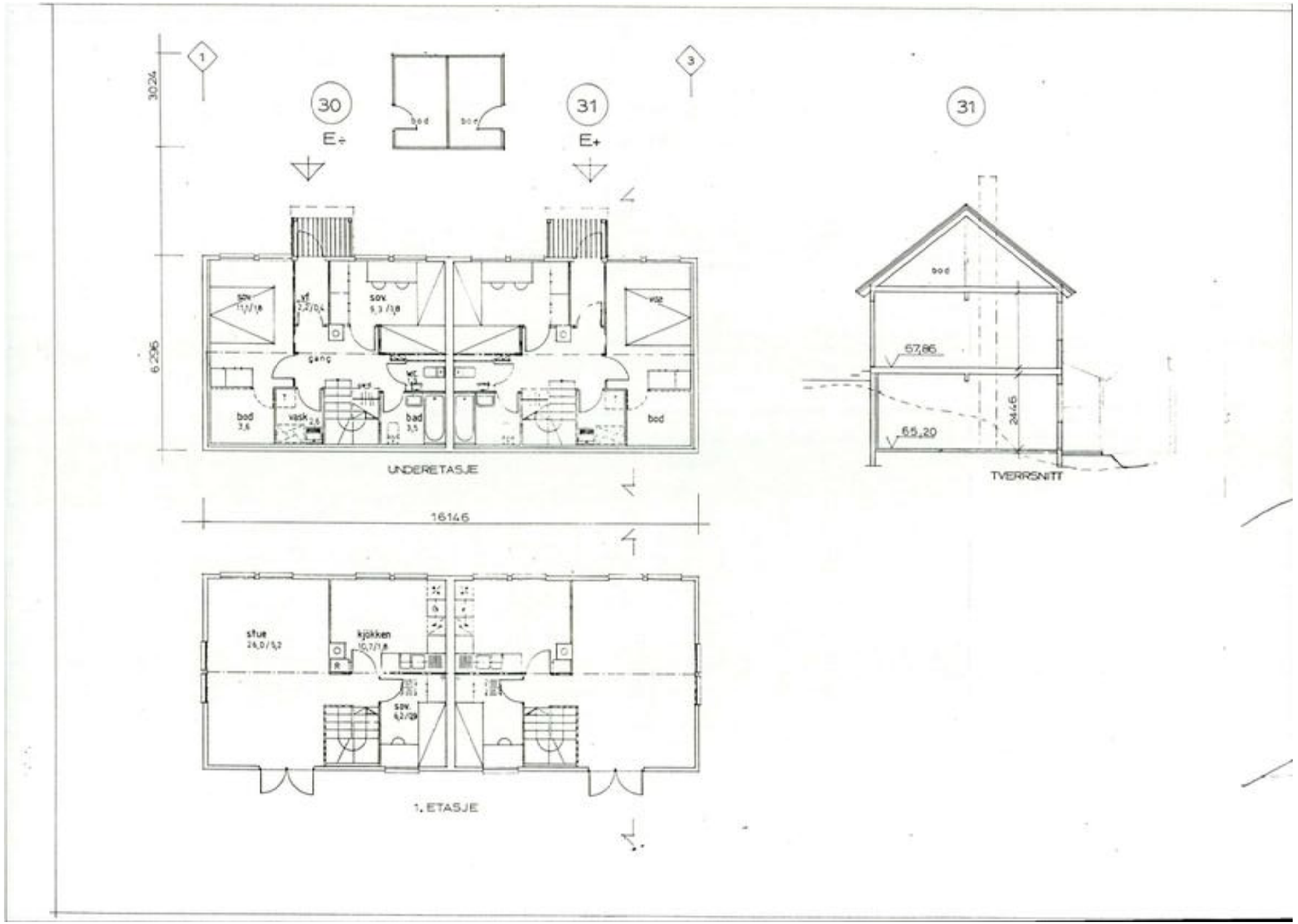
Kjell Sjøvaag.
byplansjef

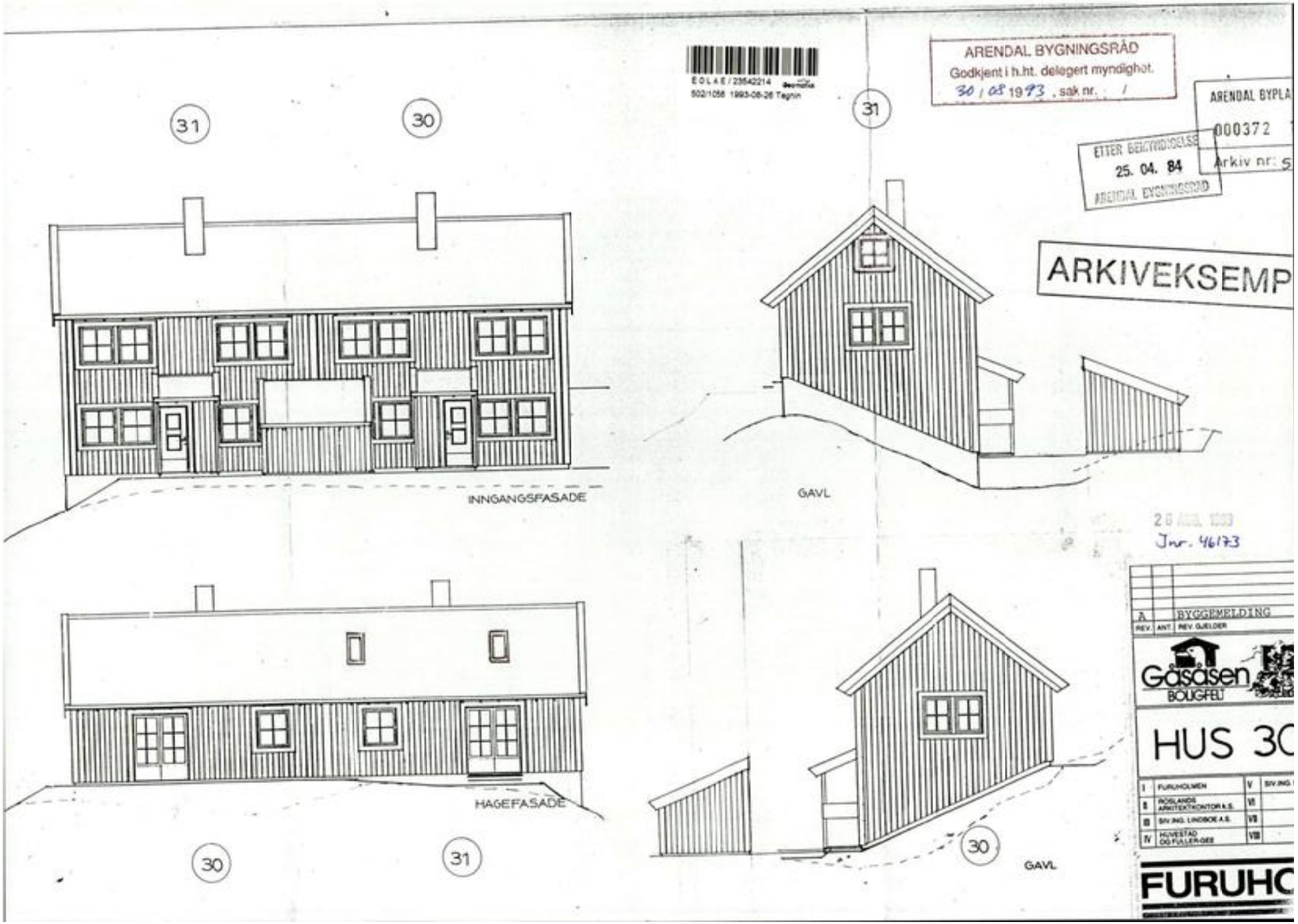
Gustav A.Aspholm.
avd.ingeniør.

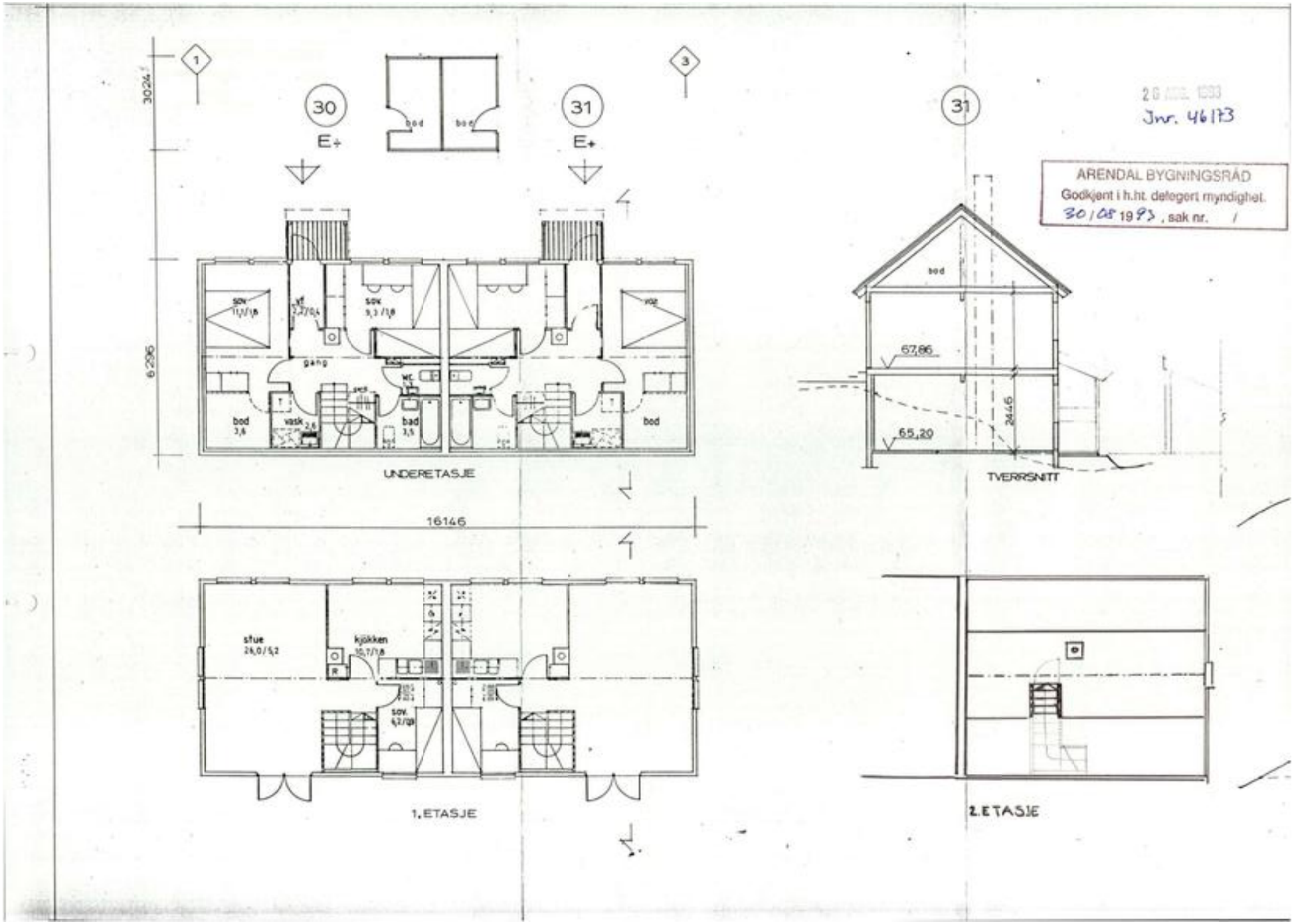
Gjenpart: ing.Thor Furuholmen.
: Kemner
: Kommunerevisjon
: Driftsjefen.

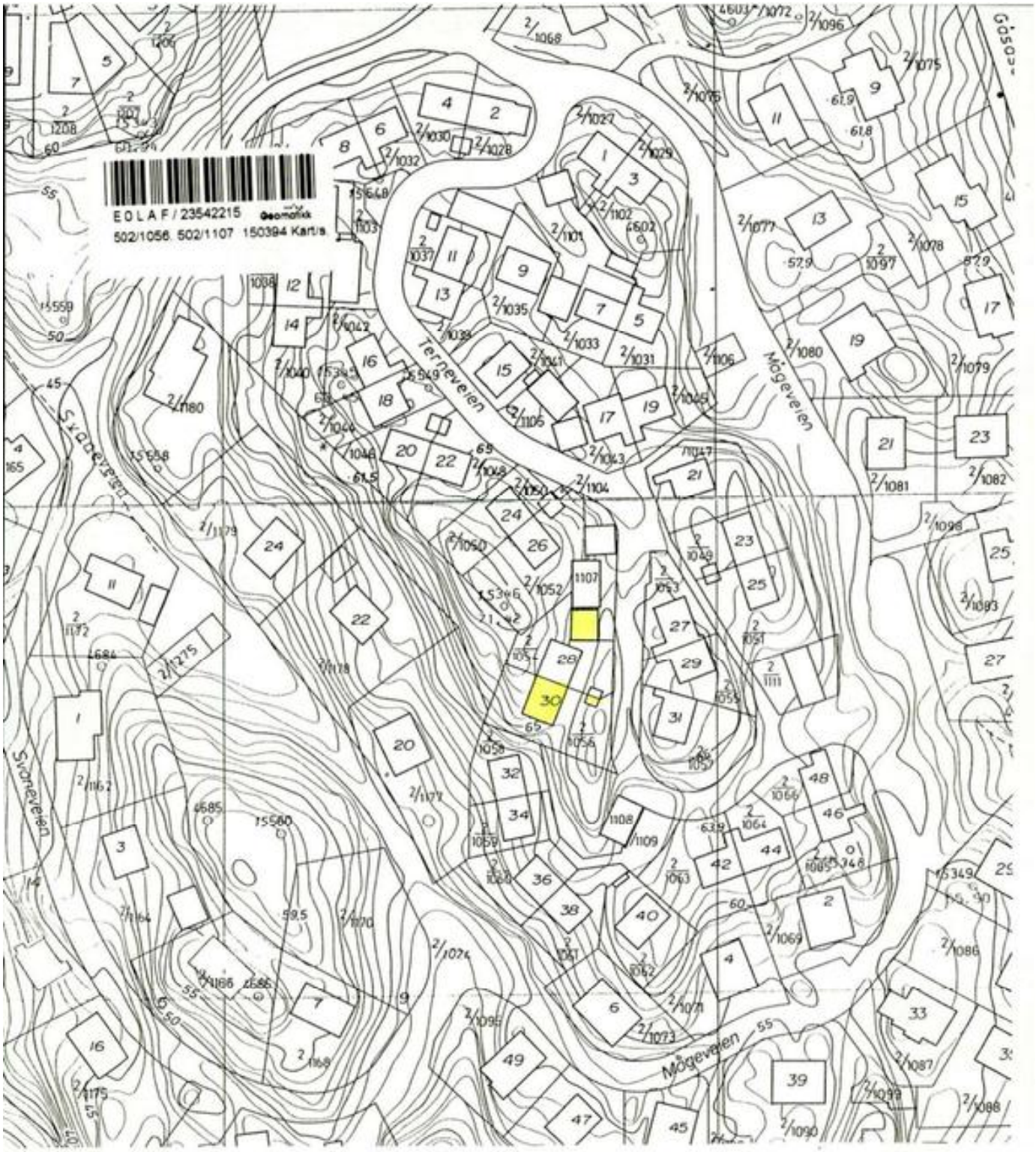

31
30
INNGANGSFASADE
31
GAVL
ARENDAL BYPLANKONTOR
000372 15.03.84
25. 04. 84
Arkiv nr: 511
ARKIVEKSEMPLAR
TERNEVEIEN 30 GNR 502
BNR 1056
A BYGGEMELDING
REV. ANT. REV. GJELDER
DATO SIGN.
Gåsåsen
BOLIGFELT
HUS 30·31
DATO 12.1.84
SIGN. JH
SAK NR.
TEGN. NR.
I FURUHOLMEN
II ROSLANDS ARKITEKTKONTOR A.S.
III SIV.ING. LINDSOE A.S.
IV HJVESTAD CG.FULLER-GEE
V SIV.ING. BJØRN DARVIK
VI
VII
VIII
TEGN.NR. 1267
REV.
UTF. II
FURUHOLMEN
HAGEFASADE
30
31
30
GAVL


3
1
31
bod
57,86
65,20
2440
TVERRSNITT
31
30
INNGANGSFASADE
HAGEFASADE
30
31


30
E÷
31
E+
bod
bod
3024
6296
sov
sf
sov
gang
wc
bad
vask
bad
bod
UNDERETASJE
16146
stue
kjøkken
sov
1. ETASJE
31
bod
57,66
65,20
2446
TVERRSNITT


ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
30/08 1993, sak nr. /
ARENDAL BYPLA
000372
Arkiv nr: 5
ETTER GEBYRVEDTEKT
25. 04. 84
ARENDAL BYGNINGSRÅD
ARKIVEKSEMP
31
30
INNGANGSFASADE
GAVL
HAGEFASADE
30
31
30
GAVL
Jnr. 46173
A BYGGEMELDING
REV. ANT. REV. GJELDER
Gåsåsen
BOLIGFELT
HUS 30
I FURUHOLMEN
II ROELANDS ARKITEKTKONTOR A.S.
III SIV.ING. LINDBOE A.S.
IV HUVESTAD OG FULLER-GEE
V SIV.ING.
VI
VII
VIII
FURUHO


30
E+
31
E+
bod
bod
3024
6295
sov
vf
sok
vas
gang
wc
bad
bod
vask
bod
UNDERETASJE
16146
stue
kjøkken
R
sov.
1. ETASJE
31
bod
67,86
65,20
2446
TVERRSNITT
2. ETASJE
ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
30/05 1993, sak nr. /
Jnr. 46173



SITUASJONSKART. M=1: 1000

N

TERNEVEIEN 30 GNR 502 BNR 1056
+ 1/2 AV GARASJE

ARENDAL KOMMUNE, 15.3.94

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4203	ARENDAL	502	1056		

Adresse til bygningen	TERNEVEIEN 30, 4847 ARENDAL
Avtalenr.	79339
Kundenr.	128088

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:		X
Beløp inkl. mva:		
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:		
	Måned	**Kvartal**
Siste fakturerte termin:	Juli - september	3. TERMIN
Antall terminer (valgt av kunde):		4

Kommentarer: Faktura for 3. kvartal er akkurat sendt

Dato: 10.07.2026

NB! Restanse er kun fakturaer som er forfalt. Hvis det er akkurat i forbindelse med forfall på fakturaen vil vi opplyse om forfallsdato på fakturaen selv om det ikke er restanse.

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS

Dalenveien 347

4849 Arendal

Grunnkart

Adresse: Terneveien 30, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1056/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 332 m²
Dato: 2026-07-10

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Arealplaner under arbeid

Adresse: Terneveien 30, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1056/0/0
Planident: 09062018-12, ,42032024-9
Plannavn: <plannavn

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-07-10

ARENDAL KOMMUNE

N



Att:

Vigra, 06.09.2018

KUNNGJØRING
OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR VESTERVEGEN 30 - 32

Ihht. plan- og bygningsloven § 27-1 kunngjøres det med dette oppstart av privat reguleringsarbeid for Vestervegen 30-32.

Gjeldende plan er reguleringsplan for Gåsåsen av 1982 samt kommuneplan for Arendal kommune. Området er i reguleringsplan avsatt til gartneridrift, men skal reserveres til boligformål når gartneridrift opphører. Gartneridrift har opphørt, så området er i praksis regulert til boligformål, men med krav om detaljregulering.

Plangrensen fremgår av kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for noe fortetting i forhold til eksisterende eneboliger. Det planlegges for konsentrert bebyggelse på tomten.



Dakark AS
Flyplassveien 22
6040 Vigra

T +47 70 18 90 60
E prosjektering@byggmann.no
Org. nr. 976598407

Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmelding kan også ses på websiden www.dakark.no.

Planarbeidet utføres av Dakark AS på vegne av forslagsstiller BHB Bygg AS ved Chim Kjølner.
For evt. spørsmål eller merknader rettes dette skriftlig til Dakark AS v/ Yngve Koppen, innen 19.10.18

Med vennlig hilsen
Dakark AS



Yngve Koppen

E yk@byggmann.no
T 959 91 457

Arendal kommune
Arealplaner

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Nora Moberg	PLAN-24/01449 oppgis ved alle henvendelser		25.11.2024

Gåsåsen - oppheving av bebyggelseplaner - varsel om oppstart av planarbeid

Det kunngjøres herved at det startes en prosess med oppheving av bebyggelsesplanene på Gåsåsen, jf plan- og bygningslovens §12-8. Som del av planarbeidet skal det vurderes om flatereguleringsplanen for Gåsåsen også skal oppheves, eller må endres.

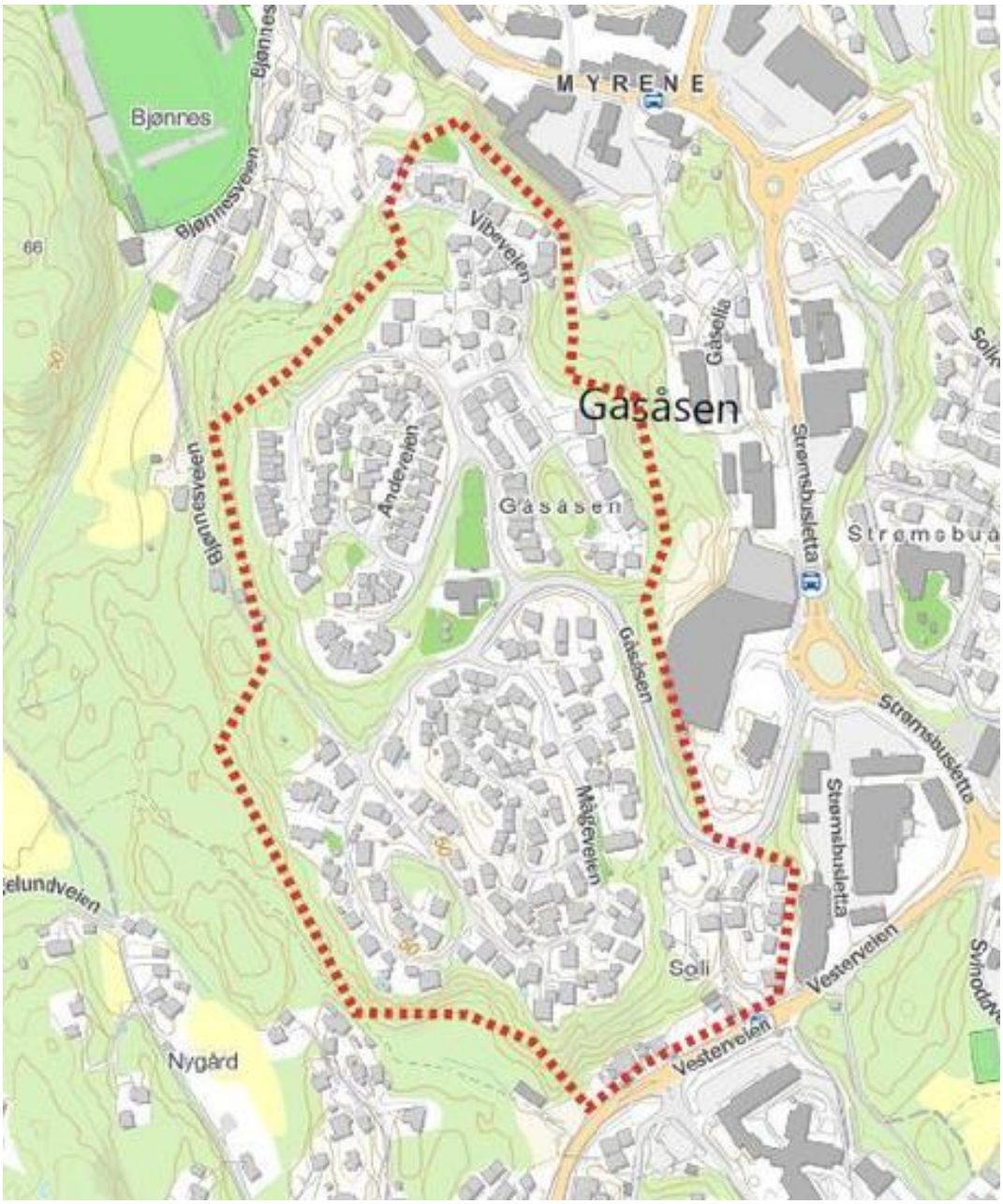
- Formålet med opphevingen er å få vurdert konsekvensene ved å fjerne utdaterte og rigide planer som binder opp all videreutvikling til den standard som var vanlig på 1980-tallet, da bebyggelsesplanene ble vedtatt.
- Formålet med opphevingen er å forenkle mulighetene hver enkelt huseier har for å modernisere eiendommene sine.

Opphevingen gjelder bebyggelsesplaner for boligbebyggelse i feltene med betegnelsene C, D, F, H, I, K, L, N, O, P i flatereguleringsplan for Gåsåsen, vedtatt 20.10.1983, nærmere angitt som følger;

Gåsåsen felt A (Terneveien)	19-13-R3 b1	(felt P i reguleringsplanen)
Gåsåsen felt B og C (Mågeveien)	19-13-R3 b2	(felt O, N, i reguleringsplanen)
Gåsåsen felt D (Svaneveien)	19-13-R3 b3	(felt K, L i reguleringsplanen)
Gåsåsen felt E (Andeveien)	19-13-R3 b4	(felt H, F, I i reguleringsplanen)
Gåsåsen felt F (Vibeveien)	19-13-R3 b5	(felt D i reguleringsplanen)
Gåsåsen felt G (Lomviveien)	19-13-R3 b6	(felt C i reguleringsplanen)
Gåsåsen felt H (Ærfuglveien)	19-13-R3 b7	(felt D eller F i reguleringsplanen)
Gåsåsen felt H (Ærfuglveien)	19-13-R3 b8	(felt D eller F i reguleringsplanen)

Alle disse bebyggelsesplanene har status som vedtatte detaljreguleringsplaner, og er bindende for utbygging. Opphevelse av planer følger samme prosess som ved vedtak av nye planer, med varsel om oppstart og offentlig ettersyn før endelig vedtak. Det innebærer at alle som har eiendom innenfor området er parter i saken, og må involveres formelt i prosessen. Med dette følger at de har rett til å uttale seg og til slutt har de klagerett på et evt. opphevelsesvedtak.

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		



Områdets begrensning. (kartutsnitt)

Begrunnelse
Flatereguleringsplan for Gåsåsen ble vedtatt 21.02.1983 og stadfestet av Fylkesmannen 20.10.1983.

Det er krav om bebyggelsesplaner for ny bebyggelse.

Bebyggelsesplanene som kom i årene etter planvedtak var svært nøyaktig tegnet opp, med plassering av hvert enkelt hus, og plassering av evt. tilbygg, med trær og knauser tegnet inn. Det ble lagt opp til felles garasjeanlegg og lekeplasser, grøntstruktur mellom feltene og offentlige veier. Det var en klar intensjon om et godt bomiljø for barnefamilier, der alle hadde like muligheter for å videreutvikle eiendommen sin.

Planleggerne har langt på vei lykkes med disse intensjonene, men planene står seg dårlig over tid, og tåler ikke nye ønsker og krav, eller variasjoner som kommer over tid.

Byggesaksbehandlingen
Gåsåsen er bygd ut etter bebyggelsesplanene i utgangspunktet da feltet ble etablert, men det har vært springende oppfatning om planene har vært juridisk bindende.

I 1997 avklarte Fylkesmannen at bebyggelsesplanene ikke hadde annen juridisk virkning enn som situasjonsplan, og at det ikke var anledning til å vedta slike planer.

I 2016 kom spørsmålet opp igjen, og det foreligger en tolkningsuttalelse fra kommunal- og distriktsdepartementet, der de skriver at bebyggelsesplan i loven av 1965 hadde en noe mer uklar status enn i loven av 1985. Imidlertid hadde også bebyggelsesplan etter bygningsloven av 1965 forankring i loven, ved at det etter denne lovens § 26 kunne gis bestemmelser med krav om bebyggelsesplan før utbygging kunne gjennomføres.

Dette tilsier at de bebyggelsesplanene som ble underkjent som juridisk bindende i 1997, likevel har bindende status som reguleringsplan. Kommunen har behandlet byggesaker i området som om bebyggelsesplanene ikke har hatt noen formell status mellom 1997 og 2016. Ovenfor nevnte tolkningsuttalelse fra 2016 betyr at planene har vært gyldige i hele perioden fra vedtak og frem til i dag.

Dersom bebyggelsesplanene ble opphevet, kommer flatereguleringsplanen og de generelle reglene om plassering, høyder og avstand til nabogrenser som følger av plan- og bygningsloven, til anvendelse på samme måte som har vært praksis i årene etter 1997. Mer kan overlates til byggesaksbehandlerens skjønn, og feltet kan moderniseres etter hver enkelt huseiers ønsker. (innenfor plan- og bygningslovens alminnelige bestemmelser)

Formålet med varselet
De involverte skal få vite at kommunen setter i gang arbeid med oppheving av planer i området, og få mulighet til å uttale seg om det.
Opplysninger om forhold som det bør tas hensyn til i planarbeidet, bør legges frem så raskt som mulig.

Kort om videre saksbehandling:
Oppheving av bebyggelsesplanene vil følge samme prosess som vedtakelse av reguleringsplaner.
Merknader som kommer inn, vil bli gjennomgått og bli en del av bakgrunnsmaterialet som skal danne grunnlaget for opphevingen av bebyggelsesplanene.
Forslaget vil bli behandlet i kommuneplanutvalget og lagt ut til offentlig ettersyn, dersom ikke forslag til oppheving blir avvist.
Når opphevelsen er godkjent av kommuneplanutvalget, går saken videre til bystyret.
Bystyret foretar den endelige godkjenning av opphevelsen, dersom det ikke er innsigelser fra andre offentlige myndigheter.

Merknader og innspill kan sendes skriftlig til Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad, eller postmottak@arendal.kommune.no **innen 6. januar 2025.**
Dokumentene er tilgjengelige under kunngjøringer på kommunens hjemmeside.

Kontaktperson:
Nora Moberg, e-post: nora.moberg@arendal.kommune.no, tlf. 954 43981

Vennligst oppgi saksnummer PLAN-24/01449 ved alle henvendelser.

Med hilsen
For Arendal kommune

Nora Moberg
Overarkitekt

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

ARENDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL FLATEREGULERINGSPLAN FOR
"GÅSÅSEN"

Planid: 1913r3

Rettet i bygningsrådet 13.mai 1982.

Vedtatt i kommunestyret: 21.02.1983, stadfestet av Fylkesmannen 20.10.1983

Mindre endring, vedtatt i bygningsrådet 15.09.1983, planid. 1913r3e1
Mindre endring, vedtatt i bygningsrådet 12.12.1985, planid. 1913r3e2
Mindre endring, vedtatt i bygningsrådet 18.11.1987, planid. 1913r3e3
Mindre endring, vedtatt i bygningsrådet 24.06.1993, planid. 1913r3e4
Mindre endring, vedtatt i bygningsrådet 20.06.1995, planid. 1913r3e5

Mindre endring, Gåsåsen felt P, kommuneplanutvalget 23.11.2023, PS 23/88
Kort beskrivelse: Endring i Terneveien, lagt inn byggegrense og utnyttelsesgrad.
Vedtaket ble påklaget og opphevet av statsforvalteren 03.06.2024.

Endring, 2025: kort beskrivelse: Justeringer av planbestemmelsene jf vedtak i kommuneplanutvalget 20.03.2025, Bestemmelser om krav til bebyggelsesplan, grøntplan og hugstplan tas ut. Utnyttelsesgrad økes til 40% BYA.

§ 1 Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:
- Boligområder
- Områder for industri – kontor – og forretningsbebyggelse (er erstattet av nyere planer)
- Område for allmennyttig formål
- Landbruksområde (gartneri- ikke lenger aktuellt)
- Trafikkområder
- Spesialområde (friluftsområde)

§ 2 Område for boligbebyggelse ~~(nybygg).~~
(felt C, D, F, H, I, ,K, L, N, O, P)

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal utformes som tomannsboliger, rekkehus eller frittliggende småhus i inntil 2 etasjer. Se § 3, boligområdet felt I. Samlet brutto gulvareal for eneboligtomter skal ikke overstige ~~25%~~ 40% av tomtearealet.

~~Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det for dette foreligge en bebyggelsesplan i målestokk 1: 200 godkjent av bygningsrådet.~~

~~Bebyggelsesplanen skal vise:~~

~~- bygningers plassering, etasjetall, kotehøyde~~

~~- tomtegrenser og byggegrenser~~

~~- interne (offentlige) adkomstveier med reguleringsbredde 6 meter~~
~~- garasjer og parkeringsplasser, samt felles gjesteparkeringsplasser~~
~~- felles adkomstveier og gangveier~~

~~- felles lekeplasser~~

~~Bebyggelsesplanen kan i tillegg vise:~~

~~- framtidige utvidelsesmuligheter for de enkelte boliger.~~

~~I tilknytning til bebyggelsesplanen kan bygningsrådet fastsette supplerende bestemmelser.~~

~~Til bebyggelsesplan utarbeides egen grøntplan og hugstplan til godkjennelse bl.a. av bygartneren. Planen skal ha koordinatbestemt eller innmålt den beplantning som skal bevares. Grovplanering for grøntanlegg foretas samtidig med tekniske hovedanlegg.. Ferdigstillelse av ytreområdene med finplanering, asfaltering, jordslåing, tilsåing, beplantning og nødvendig inngjerding (60 cm) av sandlekeplasser, samt møblering og fylling av sandkasse skal være utført og godkjent før innflyttingstillatelses gis.~~

Erstattes med:
Område for boligbebyggelse

(felt C, D, F, H, I, K, L, N, O, P)

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal utformes som tomannsboliger, rekkehus eller frittliggende småhus i inntil 2 etasjer. Se § 3, boligområdet felt I. Samlet brutto gulvareal for eneboligtomter skal ikke overstige 40% av tomtearealet.

Områdets stedskarakter skal videreføres. Bebyggelse og anlegg skal underordne seg viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng. Utforming av nye bygninger, tilbygg og/eller påbygg skal tilpasses naturlige og bygde omgivelser gjennom valg av form, volum, skala, høyder, takform, fasadeutrykk og materialbruk.

Opparbeidede stier og snarveier skal opprettholdes/sikres.
Nye tiltak skal plasseres og utformes i samsvar med karakteren i omgivelsene slik at det helhetlige preget beholdes. Plassering, herunder også høydeplassering, skal tilpasses tilliggende bebyggelsesstruktur.

§ 3 Boligområde, felt I, kan eventuelt utbygges med 28 – 34 boliger i terrassert bebyggelse med opp til 4 etasjer.

§ 4 Område for eksisterende boliger. (Felt S og T).

Eldre bebyggelse (oppført før 1900) og historiske spor i landskapet skal bevares. Terrengformasjoner, stier og snarveier, steingjerder med mer skal bevares. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale. Nye bygninger, tilbygg og/eller påbygg skal i karakter, størrelse (volum, proporsjoner og høyde) materialvalg og plassering, tilpasses tilliggende bebyggelse. Nye uthus, garasjer og lignende

bygninger skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbygningen (bolig på samme eiendom) i størrelse og proporsjon.
Boliger i felt S skal ha adkomst fra ny kjørevei til Gåsåsen. Eksisterende kjøreadkomst fra Vesterveien til Sollibakken bortfaller. Sollibakken blir gangvei med tivoliport, plassert minimum en billengde ovenfor øverste adkomst til gartneriet.

Boliger i felt S skal ha adkomst fra ny kjørevei til Gåsåsen. Eksisterende kjøreadkomst fra Vesterveien til Sollibakken bortfaller. ~~Denne blir kun kjøreadkomst til gartneriet.~~ Sollibakken blir gangvei med tivoliport, plassert minimum en billengde ovenfor øverste adkomst til gartneriet.

~~§ 5 Område for industri- kontor- og forretningsbebyggelse.~~ **Utgår- er erstattet**

~~(Felt A og V)~~
~~I området skal oppføres bygninger for lettere industri-, kontor- og forretningsvirksomheter med tilhørende anlegg. Innenfor områdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.~~

~~Bebyggelsen i felt A skal ikke være høyere enn 3 etasjer eller 10,0 meter til overkant gesims. Samlet brutto gulvflate skal ikke overstige 5000 kvm.~~

~~Bebyggelsen i felt V skal ikke være høyere enn 3 etasjer eller 10,0 meter til overkant gesims. Samlet brutto gulvflate skal ikke overstige 155 kvm.~~

§ 6 Område for allmennyttige formål. (Felt R)

~~Det utarbeides bebyggelsesplan, grøntplan og hugstplan.~~

Området kan benyttes til offentlig tjenestyting med ~~barnehage og~~ felleslokaler ~~med~~ og tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2 etasjer. Planen tilrettelegger også for kvartalslekeplass med fotball-løkke og akebakke.

§ 7 Landbruksområde (Felt U).

Området er definert til gartneri. Eksisterende adkomst til riksvei 420 bibeholdes, jfr. § 3. Opphører gartneridriften reserveres arealene til boligformål.

§ 8 Trafikkområder.

~~Det utarbeides egen hugstplan for de tekniske anlegg (vei, vann og kloakk) i samarbeide med bygartneren som skal godkjenne denne.~~

I trafikkområdene skal det anlegges:

- kjøreveier
- gang og sykkelveier
- adkomstveier

Byggegrenser langs veier og gangveier ~~innen reguleringsplan eller bebyggelsesplan~~ settes til 4 meter fra regulert veigrunn eller til min. 5 meter fra opparbeidet veibane (asfaltkant). Garasje plassert parallelt med kjørebane kan oppføres inntil 2 meter fra veibane.

Siktforholdene vurderes spesielt.
Langs veiene skal skråninger jordslås og tilsås.

Bygningsrådet kan kreve at farlige veiskjæringer eller fyllinger skal sikres med gjerde (h = 100-150 cm).

§ 9 Spesialområdet (friluftsområde).

(Felt B, E, G, I, M og W).

I friluftsområdene kan det bygningsrådet tillates oppført bygning eller innretninger som har naturlig tilknytning til friluftsområdene for eksempel barnepark, klubbhus med tilhørende lokaler, hoppbakke, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friluftsområde.

~~§ 10 Fellesbestemmelser.~~ **Utgår**

~~Mindre vesentlige endringer av reguleringsplan eller bebyggelsesplan med bestemmelser kan foretas av bygningsrådet senest i forbindelse med søknad om byggetillatelse.~~

~~Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.~~

Kommunedelplan

Adresse: Terneveien 30, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1056/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

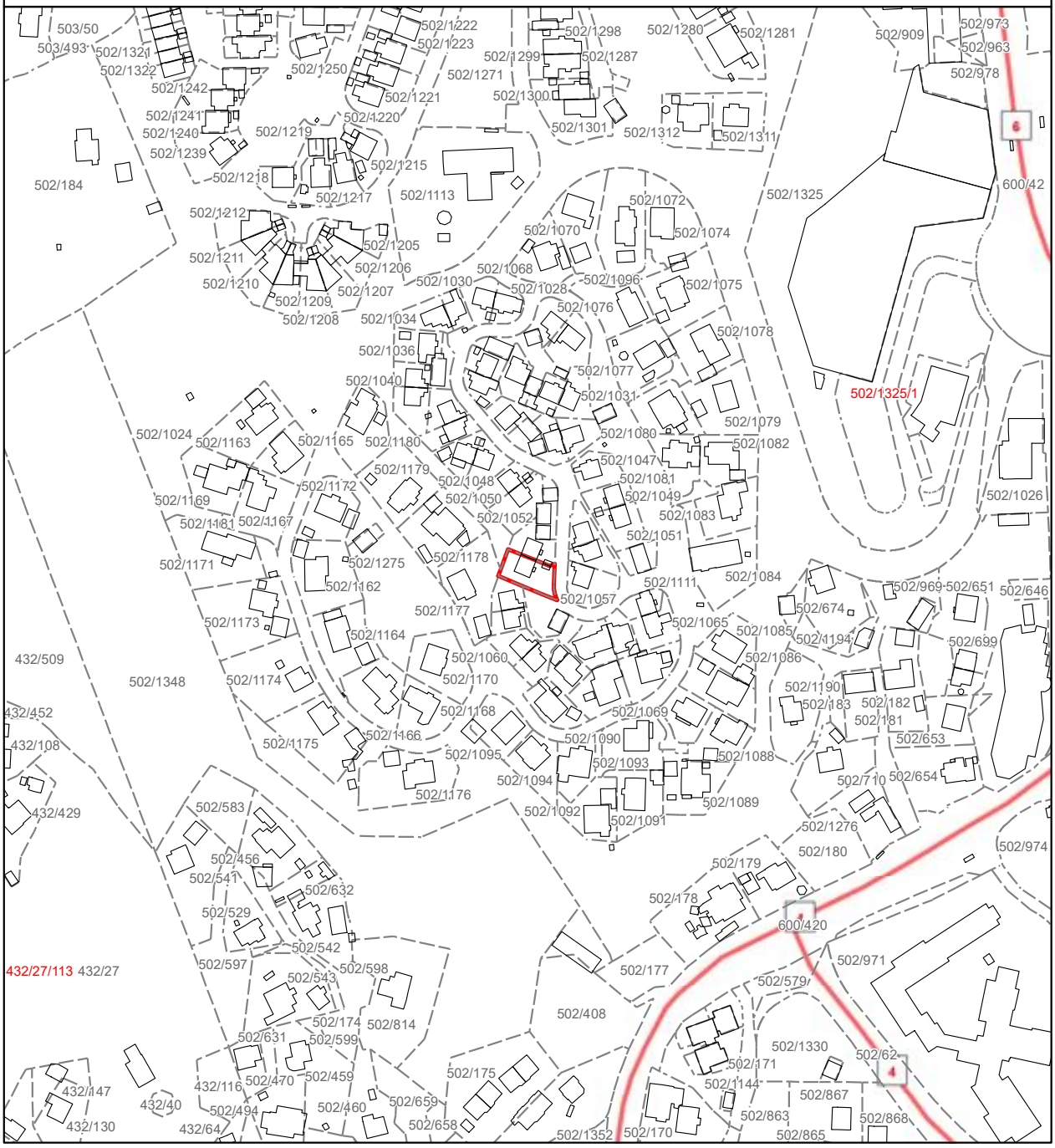
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-07-10



Reguleringsplan

Adresse: Terneveien 30, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1056/0/0

Planident: 1913r3
Ikrafttredelsesdato: 20.10.1983
Plannavn: Gåsåsen

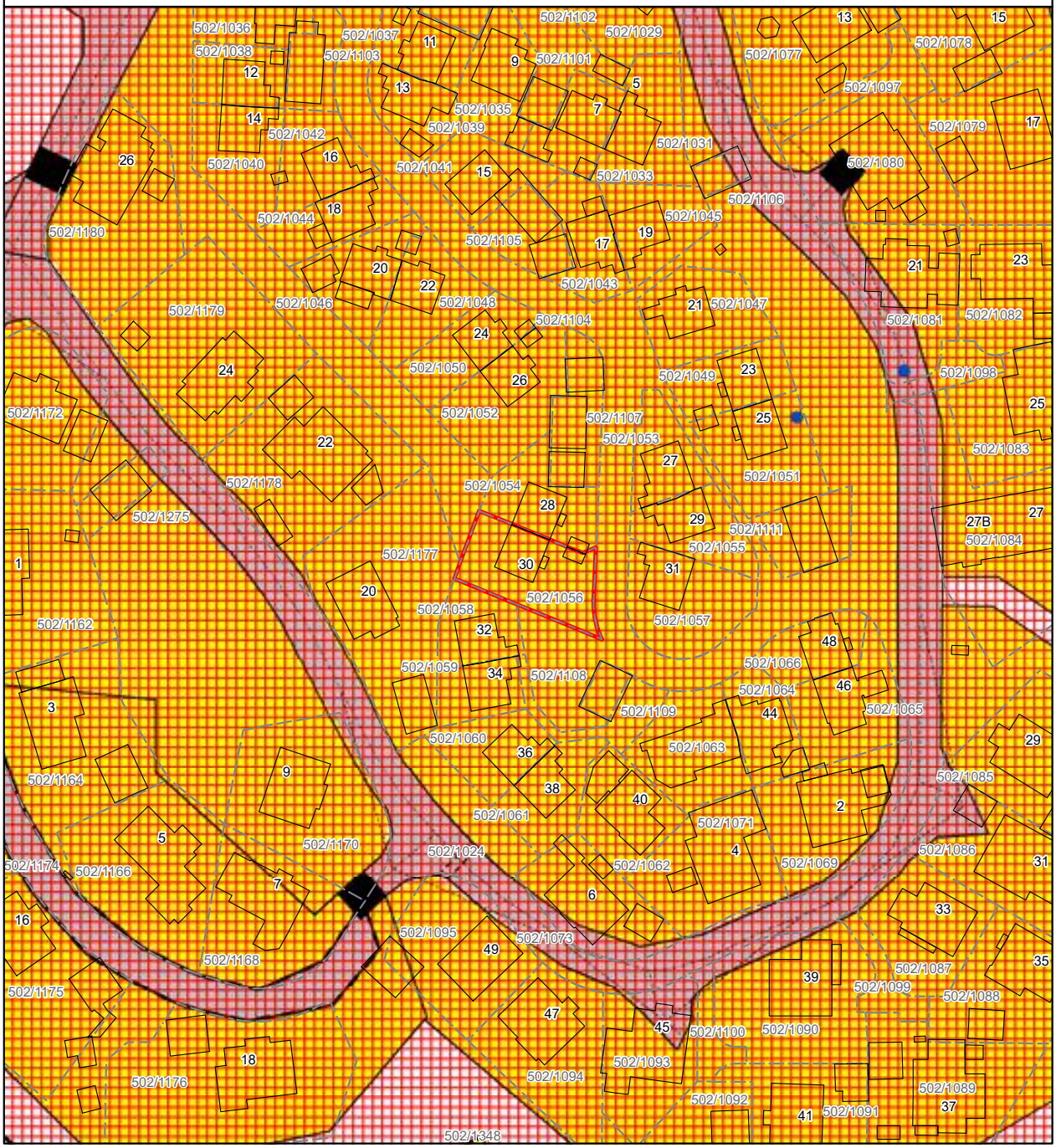
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-07-10



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Friluftsområde (på land)

Kommuneplan

Adresse: Terneveien 30, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1056/0/0

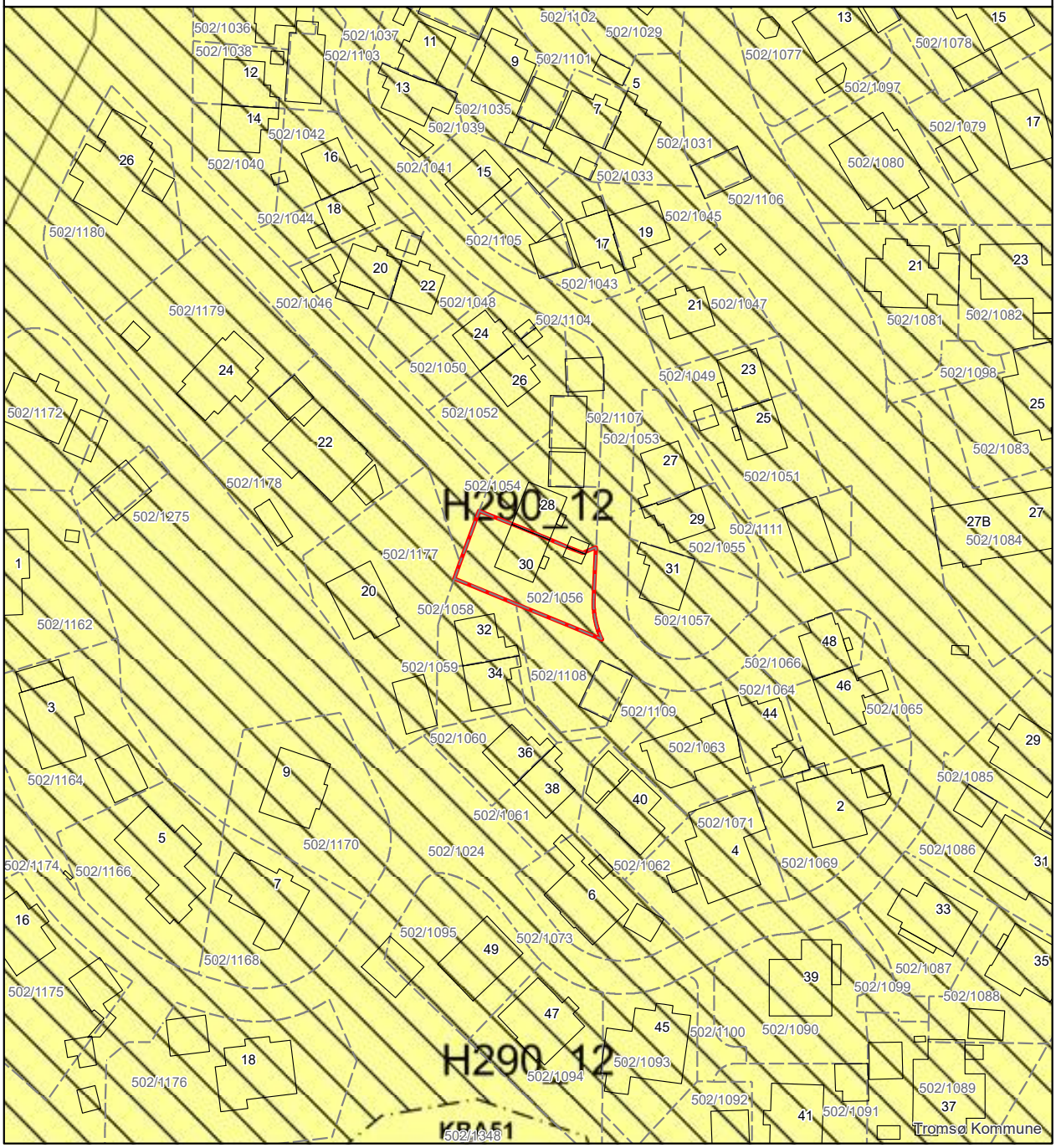
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone: Kp Støysone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-07-10

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

ARENDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL FLATEREGULERINGSPLAN FOR "GÅSÅSEN"

Planid: 1913r3

Rettet i bygningsrådet 13.mai 1982.

Vedtatt i kommunestyret: 21.02.1983, stadfestet av Fylkesmannen 20.10.1983

Mindre endring, vedtatt i bygningsrådet 15.09.1983, planid. 1913r3e1
Mindre endring, vedtatt i bygningsrådet 12.12.1985, planid. 1913r3e2
Mindre endring, vedtatt i bygningsrådet 18.11.1987, planid. 1913r3e3
Mindre endring, vedtatt i bygningsrådet 24.06.1993, planid. 1913r3e4
Mindre endring, vedtatt i bygningsrådet 20.06.1995, planid. 1913r3e5

Mindre endring, Gåsåsen felt P, kommuneplanutvalget 23.11.2023, PS 23/88
Kort beskrivelse: Endring i Terneveien, lagt inn byggegrense og utnyttelsesgrad.
Vedtaket ble påklaget og opphevet av statsforvalteren 03.06.2024.

Endring, vedtatt i Arendal bystyre 28.08.2025, sak 25/90:
Kort beskrivelse: Bestemmelser om krav til bebyggelsesplan, grøntplan og hugstplan tas ut. Utnyttelsesgrad økes til 40% BYA.

§ 1 Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:
- Boligområder
- Område for allmennyttig formål
- Landbruksområde
- Trafikkområder
- Spesialområde (friluftsområde)

§ 2 Områder for boligbebyggelse

(felt C, D, F, H, I, K, L, N, O, P)

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal utformes som tomannsboliger, rekkehus eller eneboliger. Se § 3, boligområdet felt I. Utnyttelsesgraden for hver enkelt boligtomt skal ikke overstige 40% - BYA.

Områdets stedskarakter skal videreføres. Bebyggelse og anlegg skal underordne seg viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng. Utforming av nye bygninger, tilbygg og/eller påbygg skal tilpasses naturlige og bygde omgivelser gjennom valg av form, volum, skala, høyder, takform, fasadeutrykk og materialbruk.

Nye tiltak skal plasseres og utformes i samsvar med karakteren i omgivelsene slik at det helhetlige preget beholdes. Plassering, herunder også høydeplassering, skal tilpasses tilliggende bebyggelsesstruktur.

§ 3 Boligområde, felt I, kan eventuelt utbygges med 28 – 34 boliger i terrassert bebyggelse med opp til 4 etasjer.

§ 4 Område for eksisterende boliger. (Felt S og T).

Den eldre bebyggelsen (oppført før 1900) skal søkes bevart, og områdets særpregede miljø videreføres. Eldre bebyggelse, terrengformasjoner, stier og snarveier, steingjerder med mer skal bevares. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale.

Utnyttelsesgraden er 30% BYA. Nye bygninger, tilbygg og/eller påbygg skal i karakter, størrelse materialvalg og plassering, tilpasses tilliggende bebyggelse. Nye uthus, garasjer og lignende bygninger skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbygningen i størrelse og proporsjon.

Boliger i felt S skal ha adkomst fra ny kjørevei til Gåsåsen. Eksisterende kjøreadkomst fra Vesterveien til Sollibakken bortfaller. Sollibakken blir gangvei med tivoliport, plassert minimum en billengde ovenfor øverste adkomst til gartneriet.

§ 5 Utgår- er erstattet

§ 6 Område for allmennyttige formål. (Felt R)

Området kan benyttes til offentlig tjenestyting med felleslokaler og tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2 etasjer. Planen tilrettelegger også for kvartalslekeplass med fotball-løkke og akebakke. Utnyttelsesgrad er 30% BYA.

§ 7 Landbruksområde (Felt U).

Området er definert til gartneri. Eksisterende adkomst til riksvei 420 bibeholdes, jfr. § 3. Opphører gartneridriften reserveres arealene til boligformål.

§ 8 Trafikkområder.

I trafikkområdene skal det anlegges:

- kjøreveier
- gang og sykkelveier
- adkomstveier

Byggegrenser langs veier og gangveier settes til 4 meter fra regulert veigrunn eller til min. 5 meter fra opparbeidet veibane (asfaltkant). Garasje plassert parallelt med kjørebane kan oppføres inntil 2 meter fra veibane.
Siktforholdene vurderes spesielt.
Langs veiene skal skråninger jordslås og tilsås.

Bygningsrådet kan kreve at farlige veiskjæringer eller fyllinger skal sikres med gjerde (h = 100-150 cm).

§ 9 Spesialområdet (friluftsområde).

(Felt B, E, G, I, M og W).

I friluftsområdene kan det bygningsrådet tillates oppført bygning eller innretninger som har naturlig tilknytning til friluftsområdene for eksempel barnepark, klubbhus med tilhørende lokaler, hoppbakke, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friluftsområde.

§ 10 Utgår

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 Infrastruktursone
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

Oversiktsplanrestriksjoner
Krav om regulerings-/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)

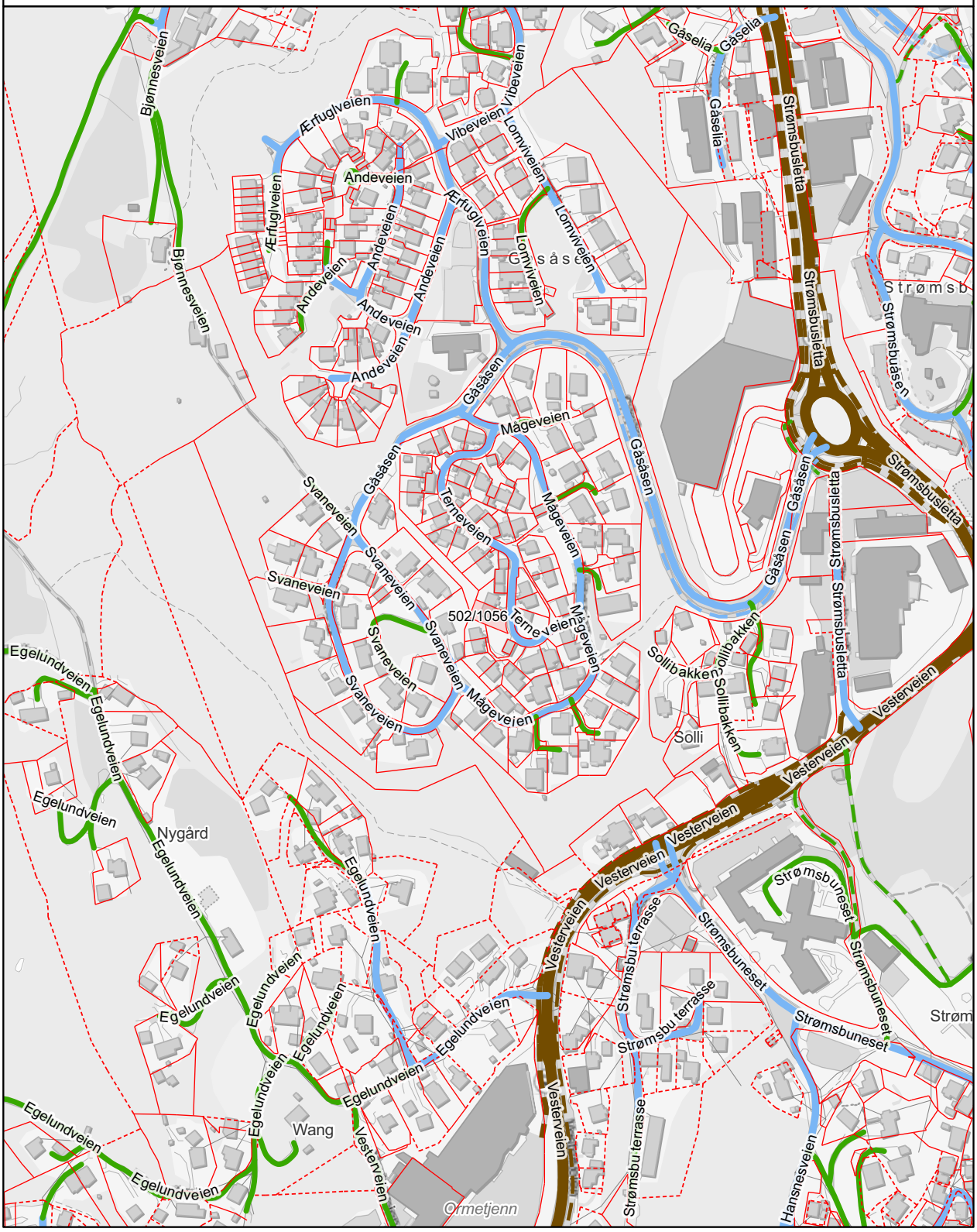
Arealformålområder (Nye)

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

Veikart

Adresse:
Gnr/Bnr: 502/1056
Dato: 10.07.2026
Målestokk: 1:3500

Arendal kommune



© Kartverket, Geovekst og kommunene | Produsert av Geodata AS


Tegnforklaring
Ikke bilveg
VEGKATEGORI, MEDIUM, TYPEVEG
Europaveg - fortau
Europaveg - gang og sykkel
Europaveg - trapp
Europaveg - tunnel
Fylkesveg - fortau
Fylkesveg - gang og sykkel
Fylkesveg - trapp
Fylkesveg - tunnel
Kommunal veg - fortau
Kommunal veg - gang og sykkel
Kommunal veg - trapp
Kommunal veg - tunnel
Privat veg - fortau
Privat veg - gang og sykkel
Privat veg - trapp
Privat veg - tunnel
Skogsbilveg - fortau
Skogsbilveg - gang og sykkel
Skogsbilveg - trapp
Skogsbilveg - tunnel
Sti / traktorveg
Bilferje / passasjerferje
Annen ikke-bilveg
Bilveg
VEGKATEGORI, MEDIUM
Europaveg
Europaveg i tunnel
Riksveg
Riksveg i tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg i tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg i tunnel
Privat veg
Privat veg i tunnel
Skogsbilveg
Skogsbilveg i tunnel
Annen, eller feilklassifisert veg
Valgt eiendom
Valgt eiendom
Teiggrense
noyaktighet
Eiendomsgrense
Usikker eiendomsgrense

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-502/1056/0

Bruksnavn	TERNEVEIEN 30	Beregnet areal	331.9
Etablert dato	03.04.1984	Historisk oppgitt areal	332.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	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
HILLEGONDA SMIT	10025427675	H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ALBERT WILLEM KONINGS	30115231320	H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	29.09.2010	29.09.2010		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	03.04.1984			

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
☑	☐	☐	☐	☐	14.05.1996	331.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300152893	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
300810006	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 300152893: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	91.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	91.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	05.03.1986	04.08.2010

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	91.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	45.0	0.0	45.0	0.0
H01	1	46.0	0.0	46.0	0.0

Bygning 300810006: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	4.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	4.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		10.06.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	4.0	4.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Terneveien	30		4847 ARENDAL

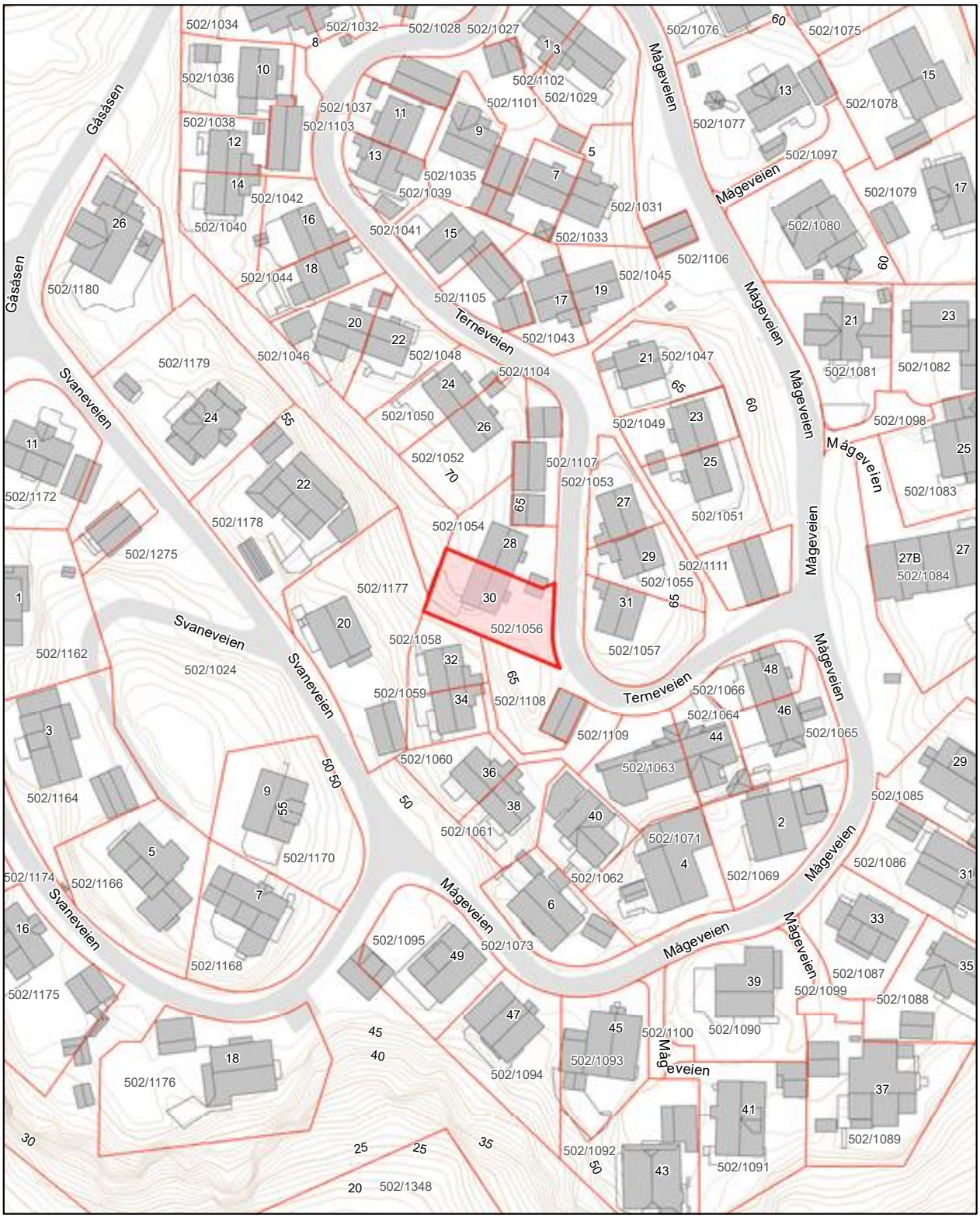
Oversiktskart

Adresse: Terneveien 30, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1056/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 332 m²
Dato: 2026-07-10

N



Matrikkelkart

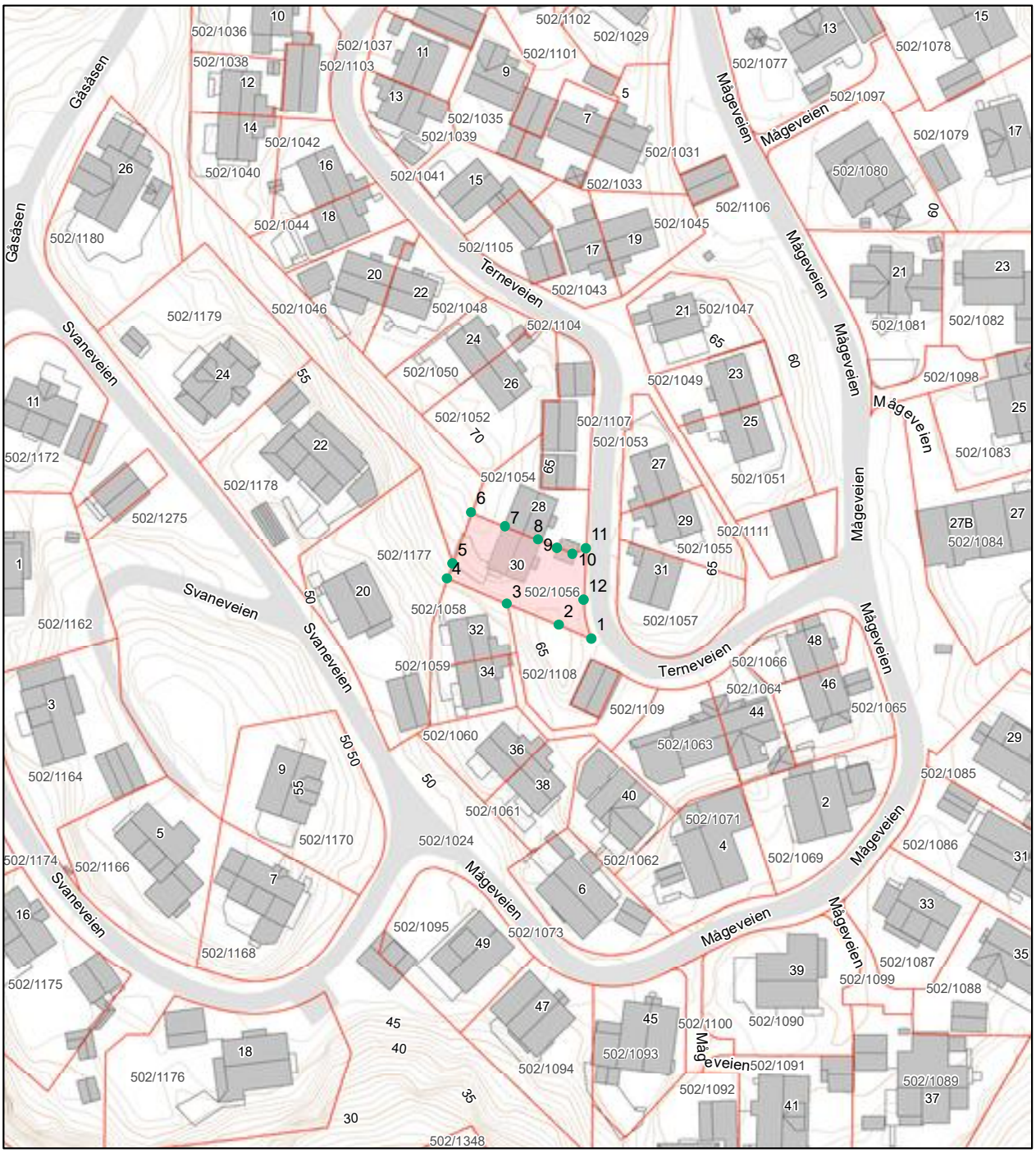
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Terneveien 30, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1056/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 332 m²
Dato: 2026-07-10

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 : 10.7.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6479705.30579	485290.141402	Ikke spesifisert	6.57	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6479707.81026	485284.083214	Fjell	10.35	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
3	6479711.7556	485274.527966	Ikke spesifisert	12.05	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6479716.34293	485263.411643	Ikke spesifisert	3.01	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6479719.16987	485264.421374	Jord	10.05	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
6	6479728.58381	485267.908252	Ikke spesifisert	6.82	Umerket		Terrengmålt	14	0
7	6479726.02206	485274.222164	Ikke spesifisert	6.51	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
8	6479723.56374	485280.236122	Ikke spesifisert	3.85	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
9	6479722.07761	485283.787357	Ikke spesifisert	3.1	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
10	6479720.93134	485286.656602	Ikke spesifisert	2.64	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
11	6479721.95135	485289.091203	Ikke spesifisert	9.5	Umerket		Terrengmålt	14	0
12	6479712.47103	485288.667512	Ikke spesifisert	7.39	Umerket		Terrengmålt	14	16.02

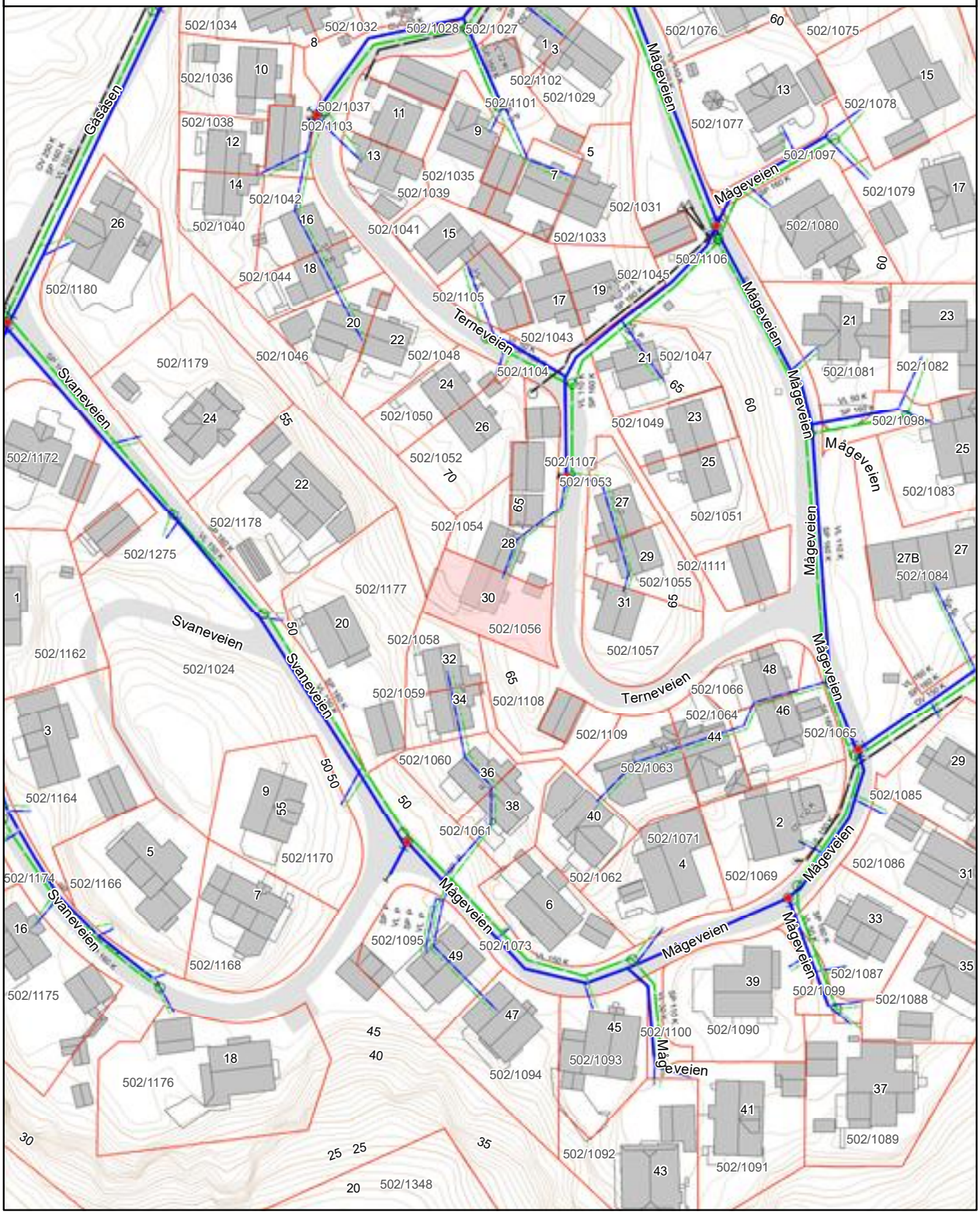
Ledningskart

Adresse: Terneveien 30, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1056/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 332 m²
Dato: 2026-07-10

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



Utskriftsdato: 10.07.2026

Agder Renovasjon IKS

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	502	**Bruksnr.**	1056	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Terneveien 30, 4847 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	4 817,84 kr
Sum	**4 817,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	1 149,22 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	25.54	1/1	0 %	3 575,25 kr	2 681,44 kr
					Sum	**5 107,56 kr**	**3 830,66 kr**

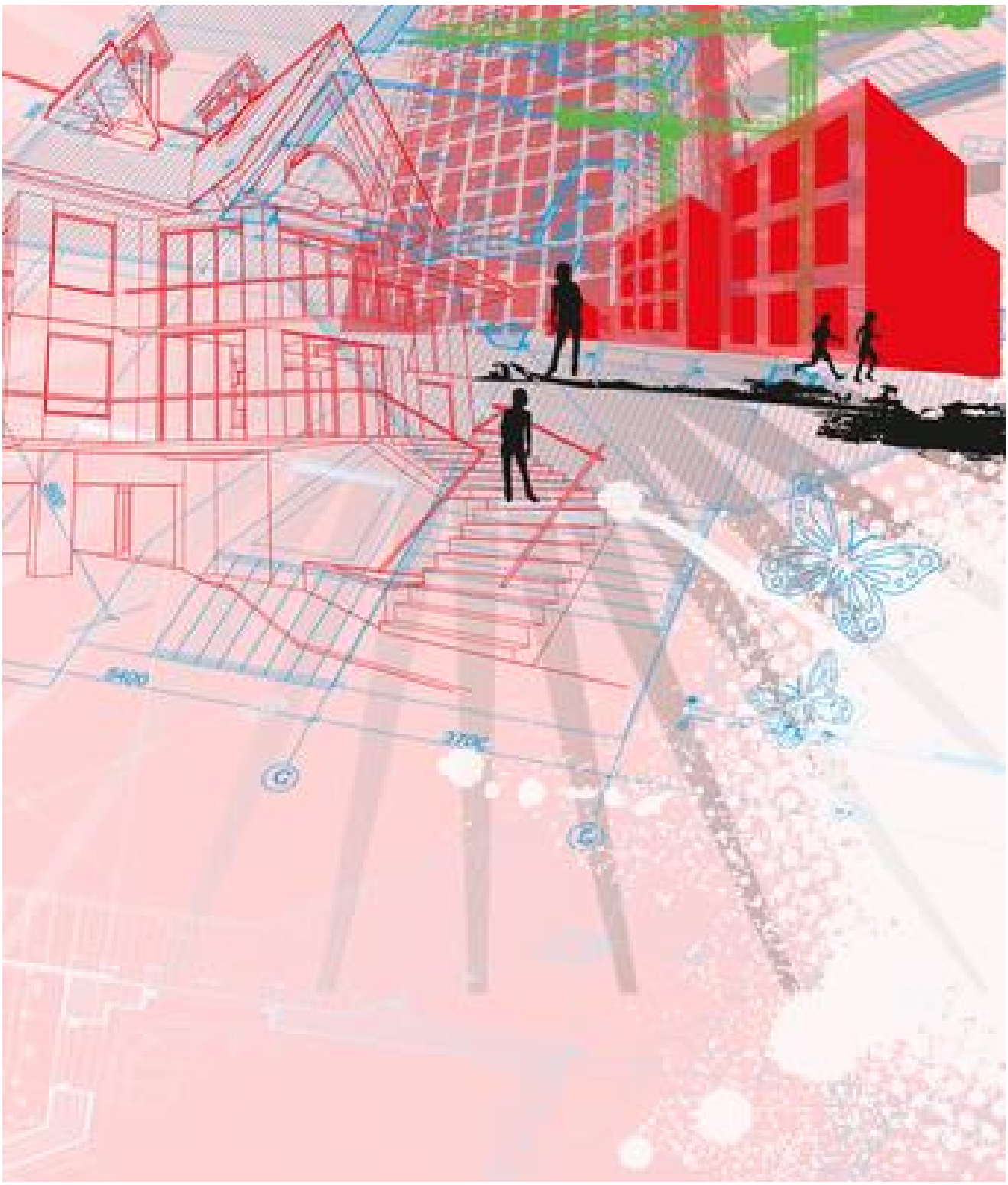
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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.



ARENDAL KOMMUNE

MEGLERPAKKEN
Kart - og eiendomsinformasjon

Arendal 2017

Meglerpakken – informasjon til eiendomsmeglere

Opplysningene i pakken er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen.

Produktene i leveransen:
Grunnkart: Produseres automatisk. Kart med eiendomsgrenser, veier og bygninger.
Ledningskart: Produseres automatisk. Grunnkart med vann- og avløpsledninger.
Veikart: Produseres automatisk. Grunnkart med veistatus.

Gjeldende arealplaner: Produseres automatisk. Viser plansituasjonen for eiendommen ved kartutsnitt av kommuneplanen, reguleringsplaner og bestemmelser for gjeldende reguleringsplan.

Arealplaner under arbeid: Produseres automatisk. Kart som informerer om det pågår regulering som berører eiendommen, enten på eiendommen eller i nærheten.

Matrikkelkart: Produseres automatisk. Detaljert eiendomskart med opplysninger hentet fra matrikkelen ved dags dato (kartdelen). Viser eiendomsgrenser for alle tilhørende teiger, grensens kvalitet og koordinatverdier.

Matrikkelrapport: Produseres automatisk. Rapport med opplysninger hentet fra matrikkelen (bokdelen). Viser aktuelle eiendoms- og bygningsopplysninger registrert ved dags dato. Opplysningene i rapporten er noe forenklet i forhold til det lovhjemlede matrikkelbrevet, men datagrunnlaget og kvaliteten er identisk.

ARENDAL KOMMUNE

Bygningstegninger:
Godkjente bygningstegninger som finnes i kommunens arkiv. Dette gjøres manuelt av saksbehandler i kommunen. Normal leveringstid er innen 5 virkedager.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest leveres når det foreligger. Dersom ferdigattest ikke finnes, leveres midlertidig brukstillatelse om det foreligger. Dette gjøres manuelt av saksbehandler i kommunen. Normal leveringstid er innen 5 virkedager.

Kommunale avgifter og gebyrer:
Produseres automatisk. Viser siste to fakturerte terminer med kommunale avgifter og gebyrer. Tabellen gir nødvendig informasjon om det er offentlig vann og avløp tilknyttet eiendommen. For leiligheter i sameier og borettslag kan enkelte kommunale avgifter og gebyrer inngå i fellesutgifter.

Informasjon om kommunale pålegg:
Avløp: I henhold til plan- og bygningsloven § 27-1 til § 27-3 skal eiendommer som ikke har en akseptabel avløpsløsning kobles til kommunalt avløpsnett der dette er mulig.
Vannmåler: Dersom eiendommen ikke har vannmåler pr. i dag, må en regne med at det kommer et pålegg om installering.

Kontaktinformasjon:
Har du spørsmål til denne leveransen, kan dere kontakte oss på
Telefon: 37 01 30 00 (kommunens sentralbord)
Epost: megleropplysninger@arendal.kommune.no

ARENDAL KOMMUNE

Desember 2018

ARENDAL KOMMUNE

Tips til deg som skal kjøpe hus med privat vann– og/eller avløpsløsning



Hus i Vanndal til salgs: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, solfylt tomt med flott utsikt over Vesletjernet.

Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning kan fort bli dyrt!

Private vannløsninger – hva bør du vite før du kjøper?

Vannkilden

Be om å få se den på visning.

• Hva slags vannkilde finnes?

• Hvis brønnen ligger på annenmanns grunn, eller den benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Vannets kvalitet

Du bør være oppmerksom på vannets lukt, smak og farge.

• Finnes det resultat av vannanalyser? Er disse av nyere dato?

• Har det vært problemer med vannkvaliteten tidligere?

Vannmengden

• Hvor mye vann kan hentes ut fra kilden hver dag og hvor mye vann trenger din familie daglig?

• Har brønnen gått tom noen gang?

Det tekniske
• Er brønnen tilstrekkelig sikret mot innsig av overflatevann?
• Har vannkilde/vannledning frosset noen gang?
• Er det etablert noen renseløsning mellom brønn og kran?
• Hva kreves av vedlikehold og til hvilken kostnad?

Private renseanlegg – hva bør du vite før du kjøper?

Avløpsrenseanlegget
• Hva slags avløpsrenseanlegg finnes? Be om å få se hele anlegget på visning.
• Hvis anlegget ligger på annenmanns grunn, eller det benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Anleggets kvalitet
Det finnes mange ulike typer avløpsrenseanlegg og det er ofte vanskelig å se hvor godt det fungerer. Teknisk tilstand og alder vil kunne gi en pekepinn.

• Få kopi av alle relevante dokumenter fra kommunen, minimum utslippstillatelsen.
• Finnes det dokumenter fra servicepersonell, slamtømmer eller kommunen som sier noe om tilstanden?
• Har det tidligere vært problemer med anlegget, f.eks. hyppig tømming eller oppslag i kjeller?
• Be kommunen om veiledning om utslippstillatelse og gjeldende regelverk for det renseanlegget du har.

Dimensjonering
• Se i tillatelsen fra kommunen hvor mange personer/boenheter anlegget er bygget for. Passer det for dere?

Service og vedlikehold
• Hva kreves av service og vedlikehold, inkludert serviceavtale? Hva koster dette?

Hva sier loven om drikkevannskilder?

Plan- og bygningsloven § 27-1
Alle boliger skal ha adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.

Drikkevannsforskriften §§ 5 og 17
Eieren av en enkeltvannforsyning er ansvarlig for at drikkevannet er helsemessig trygt, klart og uten fremtredende lukt, smak og farge. Vannforsyning som gir drikkevann til mer enn en enkelt bolig eller fritidsbolig, skal registreres hos Mattilsynet.

Hva betyr dette for deg?
Har du din egen private drikkevannskilde, eller en kilde sammen med færre enn 20 andre husstander er det ingen godkjenningsplikt, men kravet om god kvalitet gjelder. Din drikkevannskilde er ditt ansvar!

Hva sier loven om avløpsanlegg?

Plan- og bygningsloven § 27-2
Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven.

Forurensningsloven § 7
Det er ikke lov å forurense.

Forurensningsforskriften kapittel 12
Avløpsanlegg er søknadspliktige. Det er kommunen som gir tillatelse. Det er stilt en rekke sentrale krav til avløpsrenseanlegg i forskriften. Noen kommuner har også lokale krav.

Hva betyr dette for deg?
Du må sørge for å ha en gyldig utslippstillatelse og du må ivareta anlegget ditt på en slik måte at du ikke forurenser.

Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløpsløsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens anlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

Dyre løsninger

Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløpsanlegg er kostbart. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid før du kjøper drømmehuset!

Skaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. De kan ha lite opplysninger. Det kan være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene.

Aktuelle nettsider

• www.arendal.kommune.no/avlop
Arendal kommunes hjemmeside for private avløpsanlegg
• www.avlop.no
Informasjon om avløpsrenseanlegg
• www.ngu.no
Informasjon om drikkevannsbrønner.
• www.fhi.no
Veilederen «Stoffer i drikkevann»
• www.norskvann.no
Flere tilgjengelige brosjyrer, bl.a. «Hva bør du vite om ditt avløpsrenseanlegg?» og «Til deg med infiltrasjonsanlegg»

S K J Ø T E

DAGBOKFØRT
13 DES 85 13437
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

Undertegnede

Ingeniør Thor Furuholmen A/S

skjøter og overdrar herved sin eiendom

Gnr. 2 bnr. 1056 i Arendal

og 1/7 ideell eierandel

Gnr. 2 bnr. 1107 i Arendal

til

TERJE BROKS F. nr. 17 07 54 [redacted]

for en kjøpesum stor femhundreogsyttitotusen

Kr. 572.000,-

som er avgjort i henhold til kjøpekontrakt mellom partene datert 6/12-85

Overdragelsen gjelder førstegangsoverføring av bebygd eiendom.

Verdien av tomten utgjør kr. 5.300,-

For kjøperen og senere eiere gjelder følgende forpliktelser og rettigheter:

1. Kjøperen har rett og plikt til å være medlem av Gåsåsen Grendelag og oppfylle forpliktelsene som følger av medlemsskapet i overensstemmelse med bestemmelser som treffes innenfor rammen av vedtektene.

2. Kjøperen deltar i rettigheter og forpliktelser vedrørende fellesantenneanlegget for området. Til selskapet som eier og driver fellesantenneanlegget betales årlig avgift basert på utgifter til drift og vedlikehold av anlegget.

3. Dersom kjøper ønsker gjerde mot fellesareal, friareal eller veier, må han selv innhente nødvendige tillatelser og bekoste dette.

4. Kjøper plikter å betale andel av vedlikeholdsutgifter i henhold til eierandel av felles adkomstvei selv om det anlegges annen adkomst.

5. Denne eiendommen er tilknyttet felles privat vann- og avløpsanlegg. Nåværende og fremtidige eiere av eiendommen er solidarisk ansvarlig for vedlikeholdet av den del av fellesanlegget den enkelte eier er bruker av, d.v.s. fra huset og frem til det kommunale ledningsnett. Videre gis øvrige brukere av fellesanlegget rett til å legge og ha liggende ledninger over min eiendom etter den i marken utstrukne ledningstrasé.

Skulle det oppstå forhold med ledningsanlegget på eiendommen som måtte nødvendiggjøre tilsyn eller blottleggelse av ledninger eller kabler, er nåværende og fremtidige eiere ansvarlige for å sikre adgang til ledningsanlegget til enhver tid for å kunne utføre alle nødvendige reparasjoner. Denne rett skal være vederlagsfri. Dog skal tomten settes i stand etter reparasjonen.

7. Kjøperen er forpliktet til ikke å foreta utfylling eller bygningsmessige arbeider over ledninger for vann- og kloakkanlegg etc. idet disse må være tilgjengelige for reparasjoner og vedlikehold.

8. Vi forbeholder oss pant i denne eiendom for kr. 0
som refererer seg til restkjøpesum.

Denne panterett skal ha prioritet etter kr. 327.000,-
til Den Norske Stats Husbank.

Arendal, den 4/12-1985

Karl Sig. Fredriksen
Utstederens underskrift

Vi bekrefter at Karl Sigurd Fredriksen har underskrevet nærværende skjøte i vårt nærvær og at han er over 18 år.

Vitneunderskrift
F.nr. 150648 [redacted]
Adr. Mårvannet,4800 Arendal

Vitneunderskrift
F.nr. 090244 [redacted]
Adr. Bratthenget 2A,
4800 Arendal

Som kjøper vedtas de betingelser som er inntatt i nærværende skjøte.

Arendal, den 4/12-1985

Kjøper
F.nr. 17 07 54 [redacted]
Adr. Søndre Husebytun 30B, 7078 SAUPSTAD

Vi bekrefter at TERJE BROKS har underskrevet

nærværende skjøte i vårt nærvær og at han/hun er over 18 år.

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

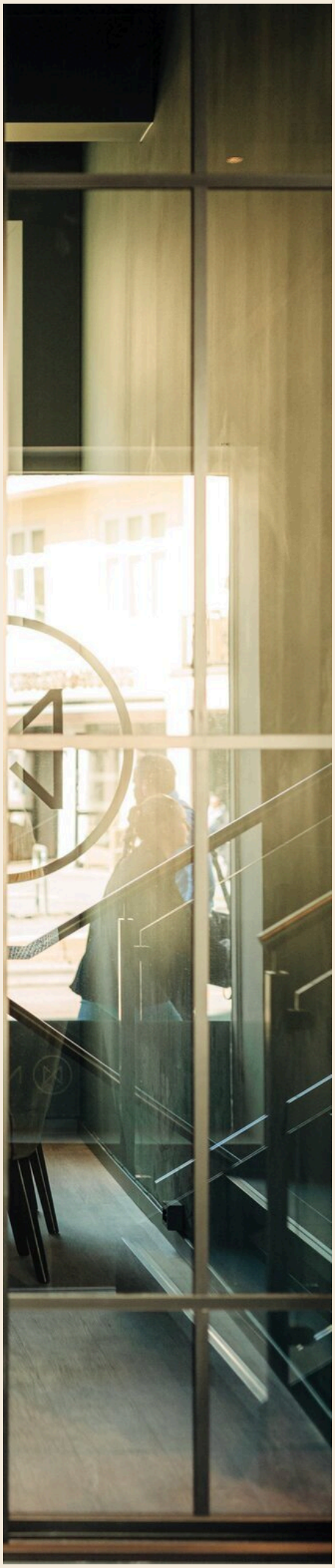
Velkommen til

Nordvik Arendal

Våre eiendomsmeglere har god lokalkjennskap i Aust-Agder. Vi hjelper deg med å selge bolig i Arendal, Grimstad, Tvedestrand og Risør, og vi vet hva som faktisk betyr noe for boligkjøperne her. Den innsikten bruker vi for å presentere boligen din for akkurat de rette folkene. Hos oss får du en engasjert megler som følger deg tett hele veien, fra den første samtalen til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt selve handelen, slik at du kan føle deg trygg gjennom hele prosessen. Vi kombinerer grundig arbeid med ekte lokalkjennskap, slik at du kan selge boligen din trygt og med et godt resultat.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

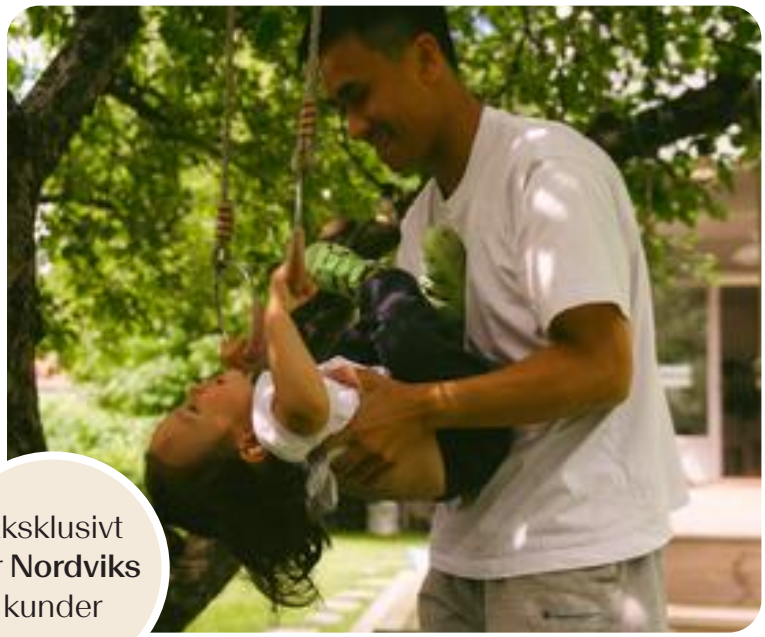
Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992



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: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0192/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Terneveien 30 4847 ARENDAL
Matrikkel: Gnr 502, bnr 1056 (ideell andel 1/1) / Gnr 502, bnr 1107 (ideell andel 1/7) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Even Guttormsen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Arendal
e.guttormsen@nordvikbolig.no
404 08 024