NORDVIK

Terneveien 7

3 soverom | 108 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Terneveien 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
45	Om boligen
57	Nabolagsprofil
58	Tilstandsrapport
89	Egenerklæringsskjema
97	Andre vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne halvpart av tomannsbolig - Usjenert, stor og solrik bakhage - Garasje og godt med bodplass - 3 soverom- sentralt

Prisantydning	**3 500 000,-**
Omkostninger	**88 880,-**
Totalpris	**3 588 880,-**
BRA-i	**108 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1985**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Terneveien 7!

Innbydende halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med trafikkstille beliggenhet. Boligen fremstår moderne og har nylig oppgradert bl.a. ny terrasse, blomsterkasser, sikringsskap/ div elektrisk, belysning, gipset/ malt flere av overflatene m.m. Boligen har en fin planløsning over 2 plan og en nydelig bakhage med gode solforhold. Beliggenheten på Gåsåsen er svært barnevennlig og sentral med kort vei til Arendal sentrum, sykehuset, matbutikker, bussforbindelser, treningssenter m.m. Det er også ca. 3 minutter gange fra huset til nydelige Åsbieskogen med fantastiske turmuligheter.

- Sentralt med gangavstand til sentrum
- Umiddelbar nærhet til turstier i skog
- Usjenert, stor og solrik bakhage
- Barnevennlig
- Garasje

Planløsning












SAMSUNG




FARGET
HVIT
Husqvarna
Miele














7















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
39-0125/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Terneveien 7, 4847 ARENDAL
Gnr 502, bnr 1033 / Gnr 502, bnr 1101 (ideell andel 1/9) i Arendal kommune

Selgere
Amalie Dotset Misund
Markus Hamsund

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 588 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 608 580,- (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
1985

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 108 kvm
BRA-e: 37 kvm
Totalt BRA: 145 kvm
TBA: 66 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Stue, kjøkken, vaskerom, gang og bod
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 66 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bad, 3 soverom, gang og bod
Total BRA: 54 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 37 kvm. Garasje og bod
Total BRA: 37 kvm.

Innhold
Tomannsbolig:
1. etasje: Stue, kjøkken, vaskerom, gang og bod
2. etasje: Bad, 3 soverom, gang og bod

Garasje:
Garasje og bod

Standard
Tomannsbolig:
1. etasje:

Gang
Velkommen inn til en hyggelig gang med plass til klær og sko.

Stue
Hyggelig stue med plass til sofagruppe og TV møbler. Her er det utgang til en hyggelig uteplass.

Kjøkken
Lys kjøkkeninnredning med profilerte fronter og med god skapplass. Her er det også plass til spisegruppe.

Vaskerom

Praktisk vaskerom med plass til vaskemaskin og tørketrommel. Her er det også ett ekstra toalett og innredning med vask.

Bod
Praktisk bod for oppbevaring.

2. etasje:

Gang
Gangen binder etasjen og etasjene sammen på en fin måte.

Bad
Her er det fliser fra gulv til tak.
Himling er med panel og det er mekanisk avtrekk.
Innredning med servant, vegghengt klosett og dusjkabinett.

Soverom
Etasjen byr på 3 soverom - alle med god plass til seng og oppbevaring.

Bod
Her er det også en bod som i dag brukes som walk-in.

Parkering
Selger opplyser:
Tilhørende garasje, samt mulig biloppstilling foran huset

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger:
1. etasje:
- Riving av vegger og tak, og skiftet til gips i tak og vegger .
- lagt opp elektrisk anlegg for lyskilder tak i stuen
- oppgradert sikringsskap
- overflate oppussing på vaskerom og gang i 1. etasje
2. etasje
- overflateoppussing på gulv og vegger
- utskiftning av baderomsinventar på badet i andre etasje og lagt inn lysskilde i taket

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. mai 2024
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: 2529326
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eiers egen erklæring: 2013 - Faglært - Rørleggermester Jan Ellefsen AS -
Satt inn vaskekar f/overl. intra VKB 50 u/ventil f/nedfall og ny kran med høy tut på vaske/toalettrom 2020 - Faglært - Rørlegger Henry Hansen - Ny OSO bereder og servantbatteri på vaske/toalettrom montert Etter vår overtakelse: 2025 - Egen innsats Utført arbeid på vaskerom i 1. etasje per egen innsats. Malt vegger. Malt eksisterende servantskap. Dekket arbeidsbenk ved utslagsvask med kontaktplast og lagt til en ekstra benkeplate. Silikonert kanter ved arbeidsbenk og servantmøbel. Demontert eksisterende overskap og satt inn nytt speil. 2026 - egen innsats Vår 26 utført arbeid på bad i 2. etasje per egen innsats. Da Utført demontering av eksisterende dusjvegg og servantskap. Byttet badegulvsfug, silikonfug, montert nytt dusjkabinett, servanstskap og servantbatteri.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke utført arbeid på dette under vår eietid.
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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers egenerklæring: 2010 - Faglært - Sørlansgarasjen Steinar Nilsen -
Ny verandadør - Ny utgangsdør 2015 - Faglært - Blikkenslager Fjermedal AS - 25 m vannbordbeslag 155mm på hustaket 2021 -
Faglært - Arendal Blikkenslagmester AS - 16,5 m hvite vindskibeslag på garasjen og uteboden. - Pipebeslag på huset. - Nye nedløp. - Ny netting for "fugle-tetting" i gavlen på huset. Etter vår overtakelse i -24: 2026 - Faglært og egeninnsats Terrasse skiftet ut helt nytt høst 25 og vår 26 i kombinert faglært og ufaglært innsats. Eksisterende levegg, og platting ble revet grunnet råttent fundament. Materialvalg og fundament etablert i samråd med Sm Bygg og Service Seyda Mateusz. Samt ytterligere rådgivning for videre gjennomføring. Levegg, terassebord og plantekasse er bygget av egen innsats.
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: Caverion, vår 24 - Etablering av spotter i underetasje - Etablering av lysskilde over spisebord i underetasje - Utskiftning av samtlige stikkontakter og lysbrytere - Utskiftning og oppgradering av sikringsskap -
Montering av nye panelovner i stue, kjøkkenstue, og alle

3 soverom Arendal elektro, vår 26 - Arbeid på bad i 2. etasje -
Montering av lyskilde i taket - Etablering av stikkontakt - Skifte lysbryter - Montering av lysspeil
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Se over under bad/våtrom Vår 26 - Egen innsats Montering av dusjkabinett og servantbatteri på bad i 2. etasje. Det er kun koblet til eksisterende rør utenpå vegg og ikke utført noe arbeid på rør i vegger.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024 - Egen innsats - 1. etasje - Riving av eksisterende horisontale panel på vegger stue og kjøkkenstue - Riving av panel i tak i stue og kjøkkenstue - Etablering av ekstra lektere i tak, slik at det er 30 cm avstand - Utskiftning av dampsperre i stue og kjøkkenstue - Montering av gipsplater på vegger og tak i stue og kjøkkenstue 2024 - Egen
innsats - 2. Etasje - Overflateoppussing (maling/sparkling/tapetsering) av vegger og tak i samtlige soverom og walk in garderobe - Teppegulv etablert med løse tepper i walk in garderobe - Maling av gulv i soverom 1 - Lakkering av gulv i soverom 2 2024- Faglært - Taiga Fix As - Rådgivning vedr. oppsetning av lektere, vegger og tak - Sparkling og maling av stue og kjøkkenstue 2025 - Egen innsats - 1. etasje - Maling av vegger og gulv i inngangspartiet - Maling av overflater på vaskerommet, maling av servantskap, kontaktplast på utslagsbenk, innsatt ekstra benkeplate dekket med kontaktplast

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?
Ja
Beskriv: Forrige eier har opplyst om enkelstående skade på rør som videreformidles her slik gjengitt i forrige egenerklæring.
Oktober 2009, ved flytting av håndklestativ viser det seg at den var skrudd inn i et rør og en liten sprut kom ut av veggen. Skaden blir meldt til Gjensidige Skade 07.10.09. Skaden vlir utbedret av rørlegger Bringsverd ved å tette røret og viser ingen ytterligere lekkasje. Takstmann Normann Anderson godkjenner reperasjonen.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det ser ut til å være begynnende fukt i taket i uteboden. Ikke vurdert eller utbedret. Noen vinduer har hard låsemekanisme, dette var kjent fra før vår overtagelse, men alle lar seg lukke.
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.
Ja
Beskriv: Vi har hatt noe maur i huset, men enkelt bekjempet med et par maurfeller. Ikke sett andre skadedyr i perioden av vårt eierskap.

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Arealopplysninger er opplyst i forrige salgsoppgave
26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: Per 06.05.26 sendte kommunen ut et påbud om installasjon av vannmåler i boligen. Dette ordnes av selger.

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen AS

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

Byggemåte

Tomannsbolig
Terrengforhold
Terreng på nord siden består av asfalt og har fall ut i fra mur, resterende side er
ikke inspisert grunnet manglene tilgang, er dekket med terrasse.
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast fra byggeår og er offentlig tilkoblet.
Halve brukstiden på rør er nå passert.

Grunnmur
Grunnmur består av betong. Noen sprekker i utvendig mur, virker stabile. Opp under kledningen er det delvis synlig isopor i toppen av betongmurenmuren. Isoporen vurderes å være en kuldebrobryter, den medfører noe redusert utlufting
for kledningen. Avvik og konsekvens for redusert utlufting er omtalt under yttervegg.
Drenering og fuktsikring

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

Konstruksjon
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Vassheller er felt inn bak kledningen.

Kledning
Kledning er av type stående og har generelt vanlig elde mht. alder.

Vinduer og ytterdører
Vinduene og dørene er i tre med isolerglass fra byggeår og terrassedør er i fra 2011.
Råte observert i flere av vinduene og belistning.
Dette gjelder to vinduer mot sør og et vindu mot nord i 1. etasje og et mot vest 2. etasje.
Ytterdør har sprekk i terskel.
Flere vinduer og dører trenger vedlikehold mht. maling.
Enkelte vinduer trenger justering, da de er vanskelige å lukke.

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen
Terrasse oppført som egen innsats i 2025/26.
Enkelte skjøter har liten fagmessig utførelse, noe sprekker i enkelte bord/skjøter og skruer er skrudd dypt i terrassebordene.
Her er dårlig valgt løsning inn mot vegg til garasjen for senere vedlikehold av kledning på garasje.

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak.
Konstruksjonen består av sperrer, er kun synlig i øverloft over bad.
Isolasjon montert i skråtak.

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, undertak er ukjent.
Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

Utstyr på tak
Snøfangere mangler.

Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder.
Nedløp ender rett på grunn. Fallforhold er ikke kontrollert.
Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Loft
Konstruksjonsoppbygging
Kun øverloft over bad, tilgang via luke i vegg i gang.
Kun inspisert i fra luke, grunnet manglende gangbane.
Plast er mangelfullt tettet og innfestet i skråtak på loftet.

Garasje
Grunnmur:
Mur er med betong og Leca.
Gulvet er i støpt betong, har sprekker og riss enkelte steder.

Yttervegger:
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Yttervegger er i tre med stående panel, har behov for noe vedlikehold mht.
maling og enkelte steder noe råte.

Takkonstruksjon:
Konstruksjonen består av plassbygget sperrer.
Kun deler av konstruksjonen er inspisert grunnet manglende tilgang, er kledd
inne.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein.
Undertak består av sutak og deler med ranit.
Noe misfarging i undertak i bod mot syd grunne manglende full utlufting.

Porter og vinduer:
Vippeport montert, har noe råte i enkelte banelbord.
Plassbygget boddører, en dør har noe råte i bunnen.
Bygningen har behov for noe vedlikehold.
Terrasse er bygd i mot deler av yttervegg på garasjen, det vil det medføre økt fukt påkjenning på kledning og vegg.

Tomannsbolig
Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat),TG 2
Vann og avløp er i plast fra byggeår og er offentlig tilkoblet.
Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmur,TG 2
Grunnmur består av betong. Noen sprekker i utvendig mur, virker stabile.
Opp under kledningen er det delvis synlig isopor i toppen av betongmurenmuren.
Isoporen vurderes å være en kuldebrobryter, den medfører noe redusert utlufting for kledningen.
Avvik og konsekvens for redusert utlufting er omtalt under yttervegg.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder. Konsekvens: Sprekker kan fukte inn i mur dersom vedlikehold uteblir.

Yttervegg
Kledning,TG 2
Kledning er av type stående og har generelt vanlig elde

mht. alder.
En del spiker står dypt i kledningen.
Råte i hjørnebord vegg nord.
Kledning er lektet ut, men har begrenset luftespalte i bunnen av veggene.
Det er lite avstand mellom kledning og terrasse på syd og vest veggene.
Kledning har behov for noe vedlikeholdt mht. maling.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Langvarig fuktpåkjenning, utførelse og manglende vedlikeholdt.
Konsekvens: Ikke tilstrekkelig luftespalte bak kledning gir risiko for reduserer uttørking og øker risikoen for fuktopphopning. Over tid kan dette føre til fuktskader, råte og gi forkortet levetid på kledning. Råteskader kan videreutvikle seg. Liten avstand mellom kledning og terreng gir økt risiko for fuktpåkjenning på nedre del av kledning. Over tid kan dette føre til økt slitasje, nedbrytning og råteskader i kledningens nedre del, samt økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid. For dypt innslåtte spiker kan medføre vannoppsamling i spikerhullene, noe som gir lokal fuktpåvirkning og på sikt kan redusere kledningens levetid.

Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører,TG 2
Vinduene og dørene er i tre med isolerglass fra byggeår og terrassedør er i fra 2011.
Råte observert i flere av vinduene og belistning.
Dette gjelder to vinduer mot sør og et vindu mot nord i 1. etasje og et mot vest 2. etasje.
Ytterdør har sprekk i terskel.
Flere vinduer og dører trenger vedlikehold mht. maling.
Enkelte vinduer trenger justering, da de er vanskelige å lukke.

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

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og manglende vedlikehold
Konsekvens: Manglende vedlikehold medfører økt risiko for fukt/råteskader og redusert levetid på vinduene. Råteskader kan videreutvikle seg. Vinduer som går trått trenger justering og kan over tid medføre økt slitasje og påfølgende skader dersom tiltak ikke gjennomføres.

Terrasser og plattinger på terreng
Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen,TG 2
Terrasse oppført som egen innsats i 2025/26.
Enkelte skjøter har liten fagmessig utførelse, noe sprekker i enkelte bord/skjøter og skruer er skrudd dypt i terrassebordene.
Her er dårlig valgt løsning inn mot vegg til garasjen for senere vedlikehold av kledning på garasje.

Underliggende bjelker og fundamenter er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utførelse.
Konsekvens: Hovedsakelig estetiske forhold og fremtidig vanskelig vedlikehold av kledningen på garasjen. For dypt nedskrudde skruer kan føre til økt risiko for fuktoppsamling i skruehullet, noe som over tid kan bidra til raskere nedbrytning av terrassebordene og redusert levetid.

Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking),TG 2
Tekking er med betongtakstein, undertak er ukjent.
Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

Halve brukstiden på tekkingen er nå passert.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Over halvparten av den tekniske levetiden til taktekkingen er passert. Dagens tilstand viser ingen tegn til skader, men regelmessig oppfølging og planlegging av framtidige tiltak anbefales.

Utstyr på tak,TG 2
Snøfangere mangler.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Manglende snøfanger.
Konsekvens: Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak.

Bad, 2. etasje
Overflater - Gulv,TG 2
Gulvet er med fliser, har ikke tilstrekkelig fall til sluk.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utførelse
Konsekvens: Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluket og dermed kan renne mot dørterskelen eller bli liggende på gulvet. Dette øker risikoen for fuktskader over tid og gir redusert funksjon i våtrommet i henhold til krav i gjeldende standard og forskrift.

Overflater - Vegger,TG 2
Veggene er med fliser.
Flere fuger bak dusjkabinett har riss og sprekker en flis har avskalling i et hjørne.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder Konsekvens: Riss og sprekker i fuger indikerer slitasje og gir redusert overflatekvalitet. Forholdet kan over tid belaste underliggende membran

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger),TG 2
Sluk er i plast ingen membran synlig i sluk.
Må forvente montert på alt av våtsoner.
Ingen dokumentasjon fremlagt ved befaringen.

Halve brukstiden på membran er nå passert.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og manglende dokumentasjon
Konsekvens: Over halvparten av membranens tekniske levetid er passert. Dette kan over tid medføre en gradvis svekkelse av membranen og økt risiko for redusert tetthet og funksjonssvikt. Det foreligger ingen verifiserbar dokumentasjon for utførelsen av membranen. Risikoen for skjulte feil kan derfor ikke utelukkes.

Ventilasjon,TG 2
Mekanisk avtrekk, ingen luftespalte i dør.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Nødvendig tilluft ikke er etablert, som foreksempel luftespalte under dør. Konsekvens: Fravær av tilluft gir redusert luftutskifting og undertrykk i rommet. Dette kan medføre dårlig inneklima, oppfukting og økt risiko for kondens- og fuktskader over tid.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning,TG 2
Innredning består av servant, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og dusjkabinett.

Årsak/Konsekvens:
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.

Vaskerom, 1. etasje
Overflater - Gulv,TG 2
Gulvet er med belegg, har ikke tilstrekkelig fall til sluk.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utførelse
Konsekvens: Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluket og dermed kan renne mot dørterskelen eller bli liggende på gulvet. Dette øker risikoen for fuktskader over tid og gir redusert funksjon i våtrommet i henhold til krav i gjeldende standard og forskrift.

Ventilasjon,TG 2
Mekanisk avtrekk, ingen luftespalte i dør.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Nødvendig tilluft ikke er etablert, som foreksempel luftespalte under dør. Konsekvens: Fravær av tilluft gir redusert luftutskifting og undertrykk i rommet. Dette kan medføre dårlig inneklima, oppfukting og økt risiko for kondens- og fuktskader over tid.

Innvendige overflater ,TG 2
Laminatgulv på soverom nord-vest har blitt overflate behandlet.

Overflaten har noe slitasje og avskallinger, kun estetisk.

Dører innvendig består av malte slette og fyllingsdører. Enkelte trenger justering.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Gradvis slitasje på hengsler eller karm.
Konsekvens: Forholdet kan over tid medføre økt slitasje og påfølgende skader dersom tiltak ikke gjennomføres.

Kjøkken
Innredning,TG 2
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder.
Kantlist på benkeplate er noe løse.

Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Løs kantlist. Konsekvens: Hovedsakelig estetisk.

Loft (innredet og uinnredet)
Konstruksjonsoppbygging,TG 2
Kun øverloft over bad, tilgang via luke i vegg i gang.
Kun inspisert i fra luke, grunnet manglende gangbane.

Plast er mangelfullt tettet og innfestet i skråtak på loftet.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Mangelfull innfestning og tetting
Konsekvens: Utettheter i plasten kan føre til kondens i takkonstruksjonen. Mangelfull innfestning kan videre medføre at både isolasjon og plast løsner over tid.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran),TG 2
Vannrør er i plast og kobber.
Stoppekran i kjøkkenskap, er ikke funksjonstestet.

Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder
Konsekvensen: Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom),TG 2
Avløpsrør er i plast.

Halve brukstiden på rør er nå passert.
Årsak/Konsekvens:

Årsak: Alder
Konsekvensen: Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger handelen: Kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn
Følgende hvitevarer medfølger ikke: Tørketrommel og vaskemaskin. Kan følge med etter avtale.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekronen i gangen i 2. etasje
- Hengende lamper i stue og kjøkkenstue
- Alle gardiner
- Trommel til vannslange
- Kurver og bokser i garderobeskap i gangen nede

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Elektrisk og kakkelovn i stuen i 1. etasje. Selger opplyser en kostand på ca. kr 1 500,- for ved pr. år.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 700 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 115,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

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

Velavgift
Kr 300,- pr. år
Gåsåsen Grendelaget

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

- Årlig bygningsforsikring kr 9 132,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 799,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 5 025,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 611 814,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 447 257,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 2529326

TV/Internett/Bredbånd
Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 197 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.
Ifølge grunnkart og matrikkelkart ligger eiendommen over tomte grensen. Naboens eiendom ligger tomtegrensen til denne eiendommen.
Eiendommen eier 1/9 av fellesareal som også omfatter flere garasjer. Eier opplyser at den garasjen som tilhører eiendommen er den som ligger nærmest huset.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under

annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass Plankemyra - 8 ulike linjer - ca. 7 minutter i gåavstand.
Arendal togstasjon - linje R50 - ca. 6 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 52 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Villa Matilda Strømsbu (0-5 år) - ca. 11 minutter i gåavstand.
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) - ca. 12 minutter i gåavstand.
Furukollen idrettsbarnehage (0 - 5 år) - ca. 18 minutter i gåavstand.

Skoler
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. 20 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 6 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 9 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.02.1985.

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

Det foreligger ikke ferdigmelding for vann og avløp.

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

Fra tilstandsrapporten:

Soverommene i 2. etasje mot vest oppfyller ikke kravet til dagslysflate.

1. etasje:
Bad og WC rom er i i dag slått sammen og er i bruk som vaskerom.
Det er i dag åpnet opp mellom gangen og stuene.
Det er satt inn ett lite vindu ved inngangspartiet og overbygget er i dag kledd delvis igjen.
Dagens terrasse og levegger fremkommer ikke av de byggemeldte tegningene.

2. etasje:
Soverommene i 2. etasje mot vest oppfyller ikke kravet til dagslysflate.

Garasje:
Det er satt opp en vegg i garasjen og den brukes i dag som bod og garasje. Det er også satt inn en dør mellom rommene.
Det foreligger ingen ferdigattest for garasjen i dag.

Bod:
Det foreligger ingen byggemeldte tegninger/ferdigattest for tilbygget i forlengelsen av garasjen med bod. Arealet brukes i dag som bod.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via privat vei. Det må påregnes vedlikehold- og brøytekostnader for den private veien.

Regulerings- og arealplaner
Detaljregulering for Strømsbusletta 8 og 10, Arendal kommune - Varsel om igangsetting av planarbeid - Stærk.
Arealplaner under arbeid - Planid: 09062018-12, ,42032023-4,42032024-9.
Kunngjøring - Oppstart av detaljregulering for Vestervegen 30-32 - Byggmann.
Reguleringsplan og planbestemmelser for Gåsåsen - Planid: 1913r3.
Kommuneplan Arendal 2023-2033 - Planid: 42032022-8.
Gåsåsen - Oppheving av bebyggelsesplaners - varsel om oppstart av planarbeid - Arendal kommune.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

4203/502/1033:
19.02.1985 - Dokumentnr: 1488 - Rettigheter iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i Gåsåsen Grendelag
Bestemmelse om adkomstveg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om fellesantenneanlegg
Betyr: Skjøte med betingelser.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

09.10.1984 - Dokumentnr: 9020 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:502 Bnr:1024

01.01.2020 - Dokumentnr: 1673259 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:502 Bnr:1033

05.05.2026 - Dokumentnr: 490067 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt
Betyr: Sikring.

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.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger ett pålegg fra kommunen om installasjon av vannmåler. Fristen for å installere vannmåler er den 06.08.2026.
Se utfyllende informasjon i brev fra Kommunalteknikk og Geodata.
Selger opplyser via egenerklæringen at de ordner dette.

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: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - max 2 betalte kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg boligvideo kr. 3 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport - faktureres direkte kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 120 850,- 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. 3 625,-.

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 16. mai 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer Eastwood, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 48502050

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 7

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 1.4 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 k... 137 elever, 8 klasser	19 min 1.6 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.... 187 elever, 15 klasser	19 min 1.6 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	6 min

Ladepunkt for el-bil

AS Assuransegården - Privat pa...	11 min
Barnevern og Forebyggende - Ar...	12 min

Offentlig transport

Plankemyra Totalt 8 ulike linjer	7 min 0.6 km
Arendal stasjon Linje R50	6 min 2.3 km
Kristiansand Kjevik	52 min

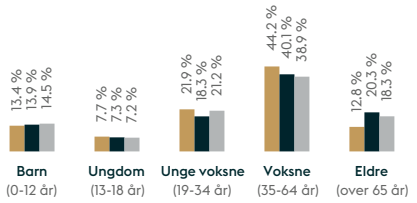
Barnehager

Villa Matilda Strømsbu (0-5 år... 64 barn	11 min 1 km
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år... 69 barn	12 min 1 km
Furukollen idrettsbarnehage (0... 76 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Mega Arendal	7 min
Coop Extra Dampen	9 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...	4 min
Bjønnes stadion	8 min
Aktiv Trening Arendal	11 min
Arendal Sport og Fitnessenter	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 3600:2018

Terneveien 7

4847 Arendal

Gnr: **502** Bnr: **1033**



Bygningssakkyndig
Asle Risholt

Rapport kode: *696081*
Opprettet: *11.05.2026*
Utskrift: *15.05.2026*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

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

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

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.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Veggen der hovedytterdør i 1 etasje er montert, er definert som nordvendt.

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
5 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Terrengforhold

Bad - 2. etasje
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom - 1. etasje
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold
- Skredfare
- Flomfare

TG 1
21 stk

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Yttervegg
- Konstruksjon

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

Yttertak
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp
- Beslag

Bad - 2. etasje
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør

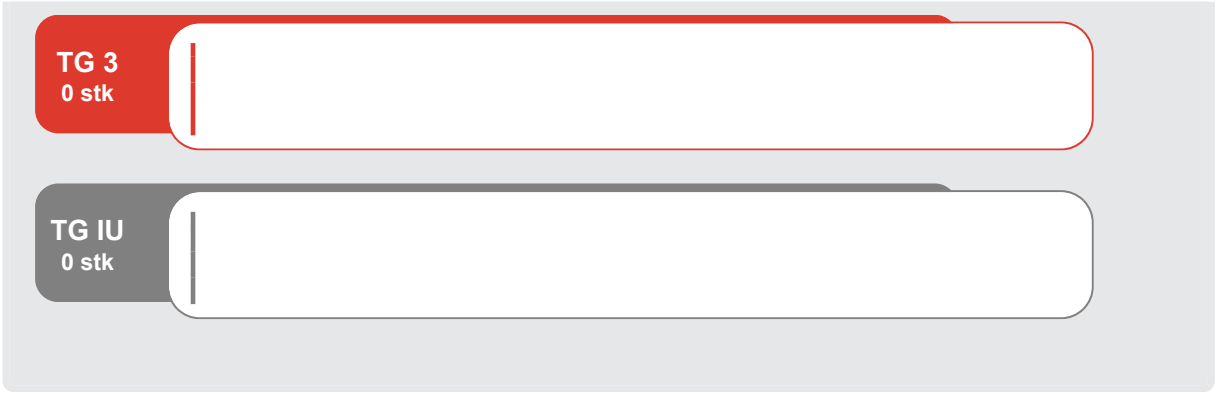
Vaskerom - 1. etasje
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk

Innvendige trapper
Innvendige trapper
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Varmtvannsbereder
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
19 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Grunnmur og fundamenter
Grunnmur
Yttervegg
Kledning
Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører
Terrasser og plattinger på terreng
Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen
Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Utstyr på tak
Bad - 2. etasje
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vaskerom - 1. etasje
Overflater - Gulv
Ventilasjon
Innvendige overflater
Kjøkken
Innredning
Loft (innredet og uinnredet)
Konstruksjonsoppbygging
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)



Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Vertikaldelt tomannsbolig beliggende på en sentral tomt.
Det er gjort enkelte oppgraderinger de senere årene, blant annet ny terrasse.
Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik bland annet ved vinduer, kledning og våtrom.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Amalie Dotset Misund **Rekvirert dato:** 04.05.2026

Besiktigelse

Til stede: Bygningssakkyndig Asle Risholt **Besiktigelsesdato:** 08.05.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Terneveien 7, 4847 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
502	1033

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Amalie Dotset Misund
Markus Hamsund

Dokumentkontroll

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.	07.05.2026	

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1985		

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
1. etasje		54	66
2. etasje		54	
	Sum:	**108**	**66**
	Sum BRA:	**108**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-i:** Stue, kjøkken, vaskerom, gang, bod. **TBA:** Terrasse.
2. etasje	**BRA-i:** Bad, 3 soverom, gang, bod.

Garasje

Arealskjema

Etasje		BRA-e
1. etasje		37
	Sum BRA:	**37**

Romfordeling

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

Bygningsbeskrivelse

Tomannsbolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold
Terreng på nord siden består av asfalt og har fall ut i fra mur, resterende side er ikke inspisert grunnet manglene tilgang, er dekket med terrasse.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast fra byggeår og er offentlig tilkoblet.
Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Grunnmur
Grunnmur består av betong. Noen sprekker i utvendig mur, virker stabile.
Opp under kledningen er det delvis synlig isopor i toppen av betongmurenmuren.
Isoporen vurderes å være en kuldebrobryter, den medfører noe redusert utlufting for kledningen.
Avvik og konsekvens for redusert utlufting er omtalt under yttervegg.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Sprekker kan fukte inn i mur dersom vedlikehold uteblir.

Bilder



Riss i mur

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

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

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

Kledning
Kledning er av type stående og har generelt vanlig elde mht. alder.

En del spiker står dypt i kledningen.
Råte i hjørnebord vegg nord.
Kledning er lektet ut, men har begrenset luftespalte i bunnen av veggene.
Det er lite avstand mellom kledning og terrasse på syd og vest veggene.
Kledning har behov for noe vedlikeholdt mht. maling.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Langvarig fuktpåkjenning, utførelse og manglende vedlikeholdt.

Konsekvens:
Ikke tilstrekkelig luftespalte bak kledning gir risiko for reduserer uttørking og øker risikoen for fuktopphopning.
Over tid kan dette føre til fuktskader, råte og gi forkortet levetid på kledning.
Råteskader kan videreutvikle seg.
Liten avstand mellom kledning og terreng gir økt risiko for fuktpåkjenning på nedre del av kledning.
Over tid kan dette føre til økt slitasje, nedbrytning og råteskader i kledningens nedre del, samt økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid.
For dypt innslåtte spiker kan medføre vannoppsamling i spikerhullene, noe som gir lokal fuktpåvirkning og på sikt kan redusere kledningens levetid.

Bilder



Lite avstand mellom kledning og terrasse.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Vinduene og dørene er i tre med isolerglass fra byggeår og terrassedør er i fra 2011.
Råte observert i flere av vinduene og belistning.
Dette gjelder to vinduer mot sør og et vindu mot nord i 1. etasje og et mot vest 2. etasje.
Ytterdør har sprekk i terskel.
Flere vinduer og dører trenger vedlikehold mht. maling.
Enkelte vinduer trenger justering, da de er vanskelige å lukke.

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og manglende vedlikehold

Konsekvens:
Manglende vedlikehold medfører økt risiko for fukt/råteskader og redusert levetid på vinduene.
Råteskader kan videreutvikle seg.
Vinduer som går trått trenger justering og kan over tid medføre økt slitasje og påfølgende skader dersom tiltak ikke gjennomføres.

Bilder


Råte


Sprekk i terskel

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Terrasse oppført som egen innsats i 2025/26.
Enkelte skjøter har liten fagmessig utførelse, noe sprekker i enkelte bord/skjøter og skruer er skrudd dypt i terrassebordene.
Her er dårlig valgt løsning inn mot vegg til garasjen for senere vedlikehold av kledning på garasje.

Underliggende bjelker og fundamenter er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Hovedsakelig estetiske forhold og fremtidig vanskelig vedlikehold av kledningen på garasjen.
For dypt nedskrudde skruer kan føre til økt risiko for fuktoppsamling i skruehullet, noe som over tid kan bidra til raskere nedbrytning av terrassebordene og redusert levetid.

Bilder



Terrasse oppført i 2026



Vanskelig vedlikehold av kledning på garasje.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak.
Konstruksjonen består av sperrer, er kun synlig i øverloft over bad.
Isolasjon montert i skråtak.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, undertak er ukjent.
Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

Halve brukstiden på tekkingen er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Over halvparten av den tekniske levetiden til taktekkingen er passert. Dagens tilstand viser ingen tegn til skader, men regelmessig oppfølging og planlegging av framtidige tiltak anbefales.

TG 2

Utstyr på tak
Snøfangere mangler.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende snøfanger.

Konsekvens:
Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak.

TG 1

Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder.
Nedløp ender rett på grunn. Fallforhold er ikke kontrollert.

TG 1

Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 2004

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, har ikke tilstrekkelig fall til sluk.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse

Konsekvens:
Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluket og dermed kan renne mot dørterskelen eller bli liggende på gulvet.
Dette øker risikoen for fuktskader over tid og gir redusert funksjon i våtrommet i henhold til krav i gjeldende standard og forskrift.

TG 2

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.
Flere fuger bak dusjkabinett har riss og sprekker en flis har avskalling i et hjørne.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder

Konsekvens:
Riss og sprekker i fuger indikerer slitasje og gir redusert overflatekvalitet.
Forholdet kan over tid belaste underliggende membran

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med panel.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Sluk er i plast ingen membran synlig i sluk.
Må forvente montert på alt av våtsoner.
Ingen dokumentasjon fremlagt ved befaringen.

Halve brukstiden på membran er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:

Alder og manglende dokumentasjon

Konsekvens:
Over halvparten av membranens tekniske levetid er passert.
Dette kan over tid medføre en gradvis svekkelse av membranen og økt risiko for redusert tetthet og funksjonssvikt.
Det foreligger ingen verifiserbar dokumentasjon for utførelsen av membranen.
Risikoen for skjulte feil kan derfor ikke utelukkes.

TG 1

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

TG 2

Ventilasjon
Mekanisk avtrekk, ingen luftespalte i dør.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Nødvendig tilluft ikke er etablert, som foreksempel luftespalte under dør.

Konsekvens:
Fravær av tilluft gir redusert luftutskifting og undertrykk i rommet.
Dette kan medføre dårlig inneklima, oppfukting og økt risiko for kondens- og fuktskader over tid.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Innredning består av servant, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og dusjkabinett.

Årsak / Konsekvens:
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.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er utført i soverom bak dusjen, ingen fukt målt.

Oppbygning vegg: Plate, reisverk, isolasjon, belegg.

Bilder



Avskalling på flis



Sluk under kabinett



Hulltaking

Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med belegg av nyere dato, ca. 2010

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg, har ikke tilstrekkelig fall til sluk.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse

Konsekvens:
Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluket og dermed kan renne mot dørterskelen eller bli liggende på gulvet.
Dette øker risikoen for fuktskader over tid og gir redusert funksjon i våtrommet i henhold til krav i gjeldende standard og forskrift.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med panelplater.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med panel.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

Sluk er ikke inspisert grunnet vaskemaskin og bereder står delvis over.

TG 1

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

TG 2

Ventilasjon
Mekanisk avtrekk, ingen luftespalte i dør.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Nødvendig tilluft ikke er etablert, som foreksempel luftespalte under dør.

Konsekvens:
Fravær av tilluft gir redusert luftutskifting og undertrykk i rommet.
Dette kan medføre dårlig inneklima, oppfukting og økt risiko for kondens- og fuktskader over tid.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Innredning som består av kum, toalett og servantskap.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Fuktmåling utført i tidligere hull, ingen fukt målt.

Oppbygning: Panel, reisverk, rupanel.

Bilder



Sluk



Hulltaking

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 2

Laminatgulv på soverom nord-vest har blitt overflate behandlet.
Overflaten har noe slitasje og avskallinger, kun estetisk.

Dører innvendig består av malte slette og fyllingsdører.
Enkelte trenger justering.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Gradvis slitasje på hengsler eller karm.

Konsekvens:
Forholdet kan over tid medføre økt slitasje og påfølgende skader dersom tiltak ikke gjennomføres.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt panel.

TG 1

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

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 2

Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder.
Kantlist på benkeplate er noe løse.

Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Løs kantlist.

Konsekvens:
Hovedsakelig estetisk.

Bilder



Kjøkken

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper
Trapp er av type tre. Håndløpere mangler på vegger.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging
Kun øverloft over bad, tilgang via luke i vegg i gang.
Kun inspisert i fra luke, grunnet manglende gangbane.

Plast er mangelfullt tettet og innfestet i skråtak på loftet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Mangelfull innfestning og tetting

Konsekvens:
Utettheter i plasten kan føre til kondens i takkonstruksjonen.
Mangelfull innfestning kan videre medføre at både isolasjon og plast løsner over tid.

Bilder


Utettheter i plasten


Mangelfull innfestning av plast i skråtak.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.
Soverommene i 2 etasje mot vest oppfyller ikke kravet til dagslysflate.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon
Bygget er ikke oppført med radonsperrer basert på byggeår og vanlig utførelse.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.

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

Konsekvens:
Det bør gjennomføres radonmålinger. 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

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

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

TG 0

Flomfare
Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber.
Stoppekran i kjøkkenskap, er ikke funksjonstestet.

Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder

Konsekvensen:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast.

Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder

Konsekvensen:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder à 2019 modell, 110 liter, montert i vaskerommet.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og enkelte rom.

Bilder



Stoppekran

Frittstående byggverk Garasje/m bod

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Garasje i fra 1985
Tilbygg med bod i fra ca. 2012

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Grunnmur:
Mur er med betong og Leca.
Gulvet er i støpt betong, har sprekker og riss enkelte steder.

Yttervegger:
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Yttervegger er i tre med stående panel, har behov for noe vedlikehold mht. maling og enkelte steder noe råte.

Takkonstruksjon:
Konstruksjonen består av plassbygget sperrer.
Kun deler av konstruksjonen er inspisert grunnet manglende tilgang, er kledd inne.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein.
Undertak består av sutak og deler med ranit.
Noe misfarging i undertak i bod mot syd grunne manglende full utlufting.

Porter og vinduer:
Vippeport montert, har noe råte i enkelte banelbord.
Plassbygget boddører, en dør har noe råte i bunnen.

Bygningen har behov for noe vedlikehold.
Terrasse er bygd i mot deler av yttervegg på garasjen, det vil det medføre økt fukt påkjenning på kledning og vegg.

Bilder



Garasje/m bod

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1. etasje.
Hovedsikring 50 ampere, 8 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1985	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Ny tavle i 2025, samsvarserklæring ok.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2025	Ny tavle i 2025, samsvarserklæring ok.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	VVS bereder er med stikkontakt.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Bilder



El-skap

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		Er ikke kontrollert pga. krever inngrep i konstruksjonen.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		Ikke fremvist.

Signatur

Signatur

Rykene - 15.05.2026
Sted - Dato

Asle Risholt
BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Markus Hamsund	9578-5993-4-3540948	2026-05-07 15:32:45
Amalie Dotset Misund	9578-5994-4-3473882	2026-05-07 15:29:17

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
7. mai 2026

Oppdragsnummer
39-0125/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Terneveien 7, 4847 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Markus Hamsund, Amalie Dotset Misund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. mai 2024

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: 2529326
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eiers egen erklæring: 2013 - Faglært - Rørleggermester Jan Ellefsen AS - Satt inn vaskekar f/overl. intra VKB 50 u/ventil f/nedfall og ny kran med høy tut på vaske/toalettrom 2020 - Faglært - Rørlegger Henry Hansen - Ny OSO bereder og servantbatteri på vaske/toalettrom montert Etter vår overtakelse: 2025 - Egen innsats Utført arbeid på vaskerom i 1. etasje per egen innsats. Malt vegger. Malt eksisterende servantskap. Dekket arbeidsbenk ved utslagsvask med kontaktplast og lagt til en ekstra benkeplate. Silikonert kanter ved arbeidsbenk og servantmøbel. Demontert eksisterende overskap og satt inn nytt speil. 2026 - egen innsats Vår 26 utført arbeid på bad i 2. etasje per egen innsats. Da Utført demontering av eksisterende dusjvegg og servantskap. Byttet badegulvsfug, silikonfug, montert nytt dusjkabinett, servanstskap og servantbatteri.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført arbeid på dette under vår eietid

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers egenerklæring: 2010 - Faglært - Sørlansgarasjen Steinar Nilsen - Ny verandadør - Ny utgangsdør 2015 - Faglært - Blikkenslager Fjermedal AS - 25 m vannbordbeslag 155mm på hustaket 2021 - Faglært - Arendal Blikkenslagmester AS - 16,5 m hvite vindskibeslag på garasjen og uteboden. - Pipebeslag på huset. - Nye nedløp. - Ny netting for "fugle-tetting" i gavlen på huset. Etter vår overtakelse i -24: 2026 - Faglært og egeninnsats Terrasse skiftet ut helt nytt høst 25 og vår 26 i kombinert faglært og ufaglært innsats. Eksisterende levegg, og platting ble revet grunnet råttent fundament. Materialvalg og fundament etablert i samråd med Sm Bygg og Service Seyda Mateusz. Samt ytterligere rådgivning for videre gjennomføring. Levegg, terassebord og plantekasse er bygget av egen innsats.

---

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: Caverion, vår 24 - Etablering av spotter i underetasje - Etablering av lysskilde over spisebord i underetasje - Utskiftning av samtlige stikkontakter og lysbrytere - Utskiftning og oppgradering av sikringsskap - Montering av nye panelovner i stue, kjøkkenstue, og alle 3 soverom Arendal elektro, vår 26 - Arbeid på bad i 2. etasje - Montering av lyskilde i taket - Etablering av stikkontakt - Skifte lysbryter - Montering av lysspeil

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Se over under bad/våtrom Vår 26 - Egen innsats Montering av dusjkabinett og servantbatteri på bad i 2. etasje. Det er kun koblet til eksisterende rør utenpå vegg og ikke utført noe arbeid på rør i vegger.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024 - Egen innsats - 1. etasje - Riving av eksisterende horisontale panel på vegger stue og kjøkkenstue - Riving av panel i tak i stue og kjøkkenstue - Etablering av ekstra lektere i tak, slik at det er 30 cm avstand - Utskiftning av dampsperre i stue og kjøkkenstue - Montering av gipsplater på vegger og tak i stue og kjøkkenstue 2024 - Egen innsats - 2. Etasje - Overflateoppussing (maling/sparkling/tapetsering) av vegger og tak i samtlige soverom og walk in garderobe - Teppegulv etablert med løse tepper i walk in garderobe - Maling av gulv i soverom 1 - Lakkering av gulv i soverom 2 2024- Faglært - Taiga Fix As - Rådgivning vedr. oppsetning av lektere, vegger og tak - Sparkling og maling av stue og kjøkkenstue 2025 - Egen innsats - 1. etasje - Maling av vegger og gulv i inngangspartiet - Maling av overflater på vaskerommet, maling av servantskap, kontaktplast på utslagsbenk, innsatt ekstra benkeplate dekket med kontaktplast

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?

Ja

Beskriv: Forrige eier har opplyst om enkeltstående skade på rør som videreformidles her slik gjengitt i forrige egenerklæring. Oktober 2009, ved flytting av håndklestativ viser det seg at den var skrudd inn i et rør og en liten sprut kom ut av veggen. Skaden blir meldt til Gjensidige Skade 07.10.09. Skaden vlir utbedret av rørlegger Bringsverd ved å tette røret og viser ingen ytterligere lekkasje. Takstmann Normann Anderson godkjenner reperasjonen.

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?

Ja

Beskriv: Det ser ut til å være begynnende fukt i taket i uteboden. Ikke vurdert eller utbedret. Noen vinduer har hard låsemekanisme, dette var kjent fra før vår overtagelse, men alle lar seg lukke.

---

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.

Ja

Beskriv: Vi har hatt noe maur i huset, men enkelt bekjempet med et par maurfeller. Ikke sett andre skadedyr i perioden av vårt eierskap.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealopplysninger er opplyst i forrige salgsoppgave

---

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?

Ja

Beskriv: Per 06.05.26 sendte kommunen ut et påbud om installasjon av vannmåler i boligen. Dette ordnes av selger.

---

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: 39-0125/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Amalie Dotset Misund	**2026-05-07**	**Markus Hamsund**	**2026-05-07**

Identifikasjon

Amalie Dotset Misund

Identifikasjon

Markus Hamsund

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Terneveien 7, 4847 ARENDAL**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290777**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8710023**
Gårdsnummer **502**	Bruksnummer **1033**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **145,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **108,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **270,73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **258,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 934 kWh**



Terneveien 7, 4847 ARENDAL

Detaljering

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

	ARENDAL KOMMUNE Postboks 123, 4891 Grimstad Telefon: 37 01 30 00	

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.
Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.
Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	502	Bnr.:	1033	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Terneveien 7, 4847 Arendal					Dato:	11.05.2026 HKE

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt(vannmåler)	x	

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr.	17 212.8,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	5 205,-

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

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

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

Arendal kommune
Kommunalteknikk og Geodata

Til eiere av gårds-/bruksnummer: 502/1033

Dato: 06.05.2026
Vår ref.: 202614901-
Deres ref.:
Arkivkode: #EIENDOM_GID#
Saksbeh.: Aneta Juskowiak-Barcis

Anmodning om å installere vannmåler ved eiendom GNR/BNR 502/1033, Terneveien 7

Iht.Bystyrevedtak av 31.03.2011 skal alle eiendommer i Arendal kommune som er tilkoblet kommunalt vann og/eller avløp ha vannmåler.
Som eier av eiendommen anmodes du med dette om snarest mulig å installere vannmåler.
Frist for å installere vannmåler: 06.08.2026

Formålet med tiltaket er blant annet en bevisstgjøring i forhold til vannforbruk. I tillegg ønsker vi et mer rettferdig system, hvor hver enkelt betaler for det vannet man bruker. Et annet viktig moment er å få ned forbruket om sommeren. Ekstremt vannforbruk i form av hagevanning fører til en dårligere leveringssikkerhet.

Vannmåler skal monteres, kontrolleres og plomberes av godkjent rørleggerforetak. Alt vann inn på eiendommen skal måles. Dersom eiendommen har flere tilkoblinger til kommunal vannledning skal det monteres en vannmåler for hver tilkobling.
Vann til bolig og næringsvirksomhet skal måles hver for seg. Vannmåler skal etableres frostsikkert.

Vannmåler leies av kommunen med årlig målerleie, mens installasjonen betales av huseier. Pris på installasjonen har ikke kommunen noe innvirkning på, men et tips er å sjekke med flere rørleggerforetak.
Kommunen benytter elektroniske vannmålere med automatisk avlesning.
Kontakt godkjent rørleggerforetak som vil sørge for henting av vannmåler, installasjon og nødvendige meldinger til kommunen. Ved søknad om vannmåler skal rørlegger bruke denne referansekoden:

ZHPH2571

VIKTIG! Referansekoden leveres utførende foretak.

Dersom du ikke har installert vannmåler innen 06.08.2026, vil kommunen sende krav om at du installerer vannmåler, jfr. forurensningsforskriften §16-4 annet ledd og Arendal kommunes forskrift om vann- og avløpsgebyrer.
Har du spørsmål se hjemmesiden vår www.arendal.kommune.no-> Vann, avløp og renovasjon -> Vannmåler, eller ta kontakt på tlf.: 915 55 789 / epost: postmottak@arendal.kommune.no

Med hilsen

Aneta Juskowiak-Barcis

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

Ingeniør Miljø og Private anlegg

Vedlegg

* krav til vannmålerinstallasjoner i Arendal kommune (1).pdf

Adresseliste:

Gårds-/bruksnummer	Navn	Adresse	Postnummer	Sted
502/1033	HAMSUND MARKUS	Terneveien 7	4847	ARENDAL
502/1033	MISUND AMALIE DOTSET	Terneveien 7	4847	ARENDAL

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

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Terneveien 7			2/1033	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	boligbygg		24/10-84	179/84 R
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
ing. Thor Furuholmen A/s		Stoa Arendal		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
— " —				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
K. S. Fredriksen		c/o Furuholmen		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

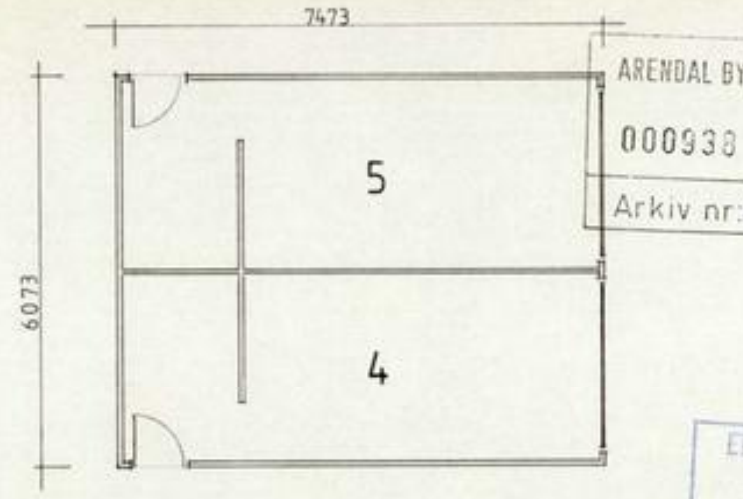
Sted og dato		Stempel	
Arendal	11/2-85	ARENDAL KOMMUNE Byplankontoret	Arnfinn Christiansen Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ Byggemappe

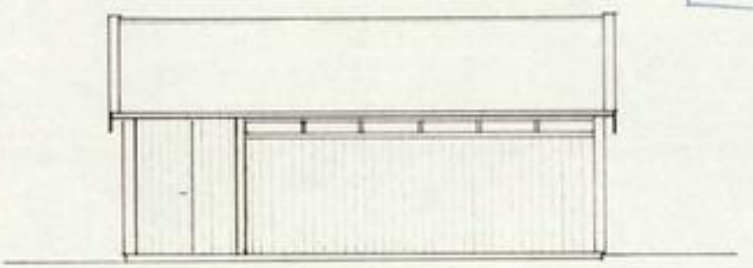
Trykt på selvkopierende papir

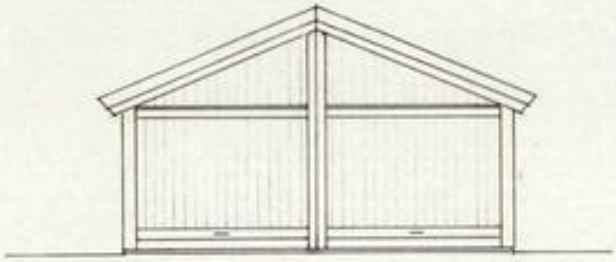
Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81



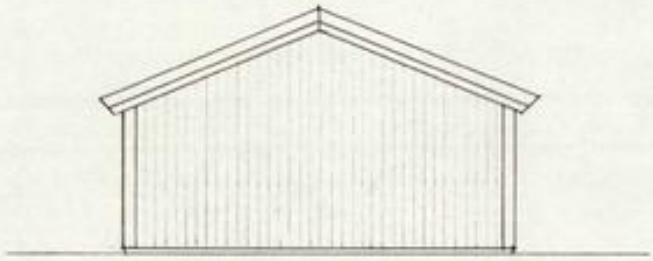
ARENDAL BYPLANKONTOR
000938 25.06.84
Arkiv nr: 511

ETTER BEKYNDELSE
24. 10. 84
ARENDAL BYGNINGSRÅD





L0GPL/35293593 Geomatikk
502/1033 166983770 1984-06-25 Te



21 JUNI 1984

I	FURUHOLMEN	V	SIV.ING. BJØRN DARVIK	TEGN.NR.	R 1244
II	ROSLANDS ARKITEKTKONTOR A.S.	VI			
III	SIV.ING. LINDBOE A.S.	VII		REV.	UTF. II
IV	HUVESTAD OG FULLER-GEE	VIII			

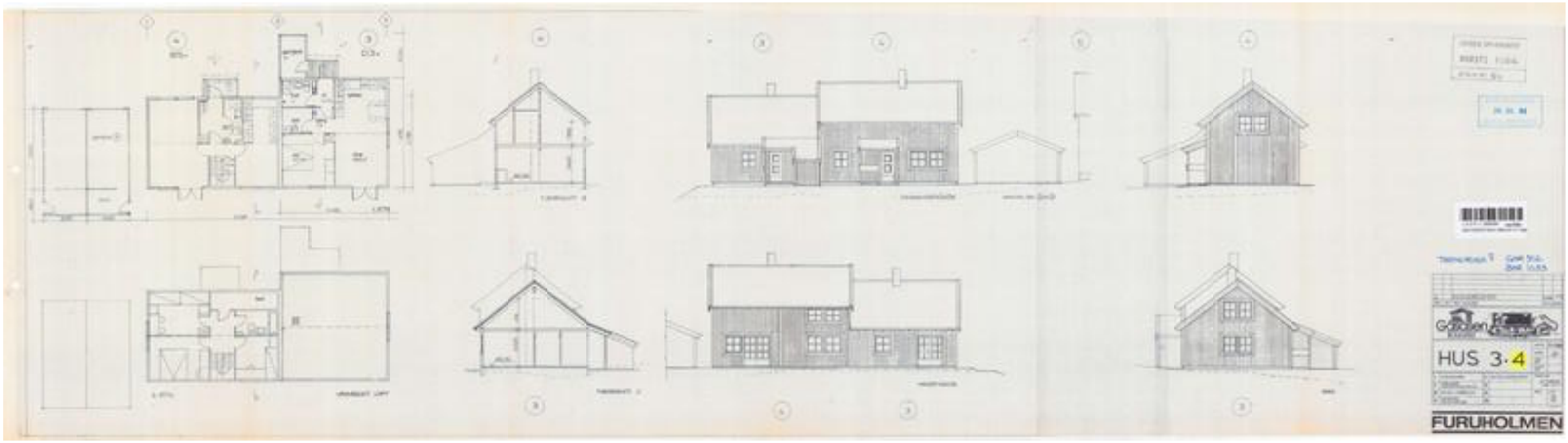
FURUHOLMEN

Gåsåsen BOLIGFELT



GARASJE M/BOD
HUS 4 OG 5

DATO	23584
SIGN.	JH
SAK NR.	
TEGN. NR.	1:100


HUS 3·4
FURUHOLMEN

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.

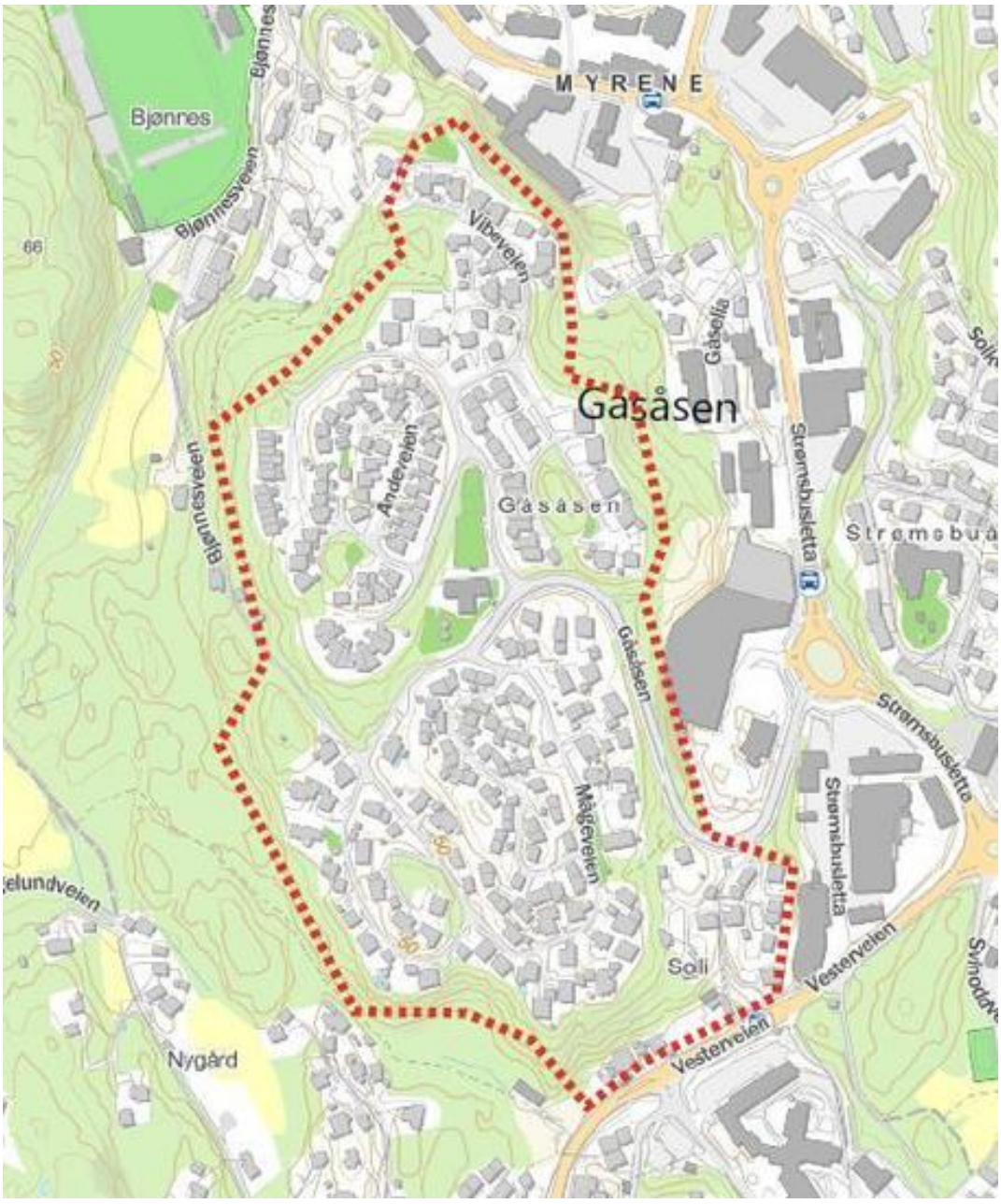
- Formålet med opphevingen er å få vurdert konsekvensene ved å fjerne utdaterte og rigide planer som binder opp all videreutvikling til den standard som var vanlig på 1980-tallet, da bebyggelsesplanene ble vedtatt.
- Formålet med opphevingen er å forenkle mulighetene hver enkelt huseier har for å modernisere 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 7, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1033/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

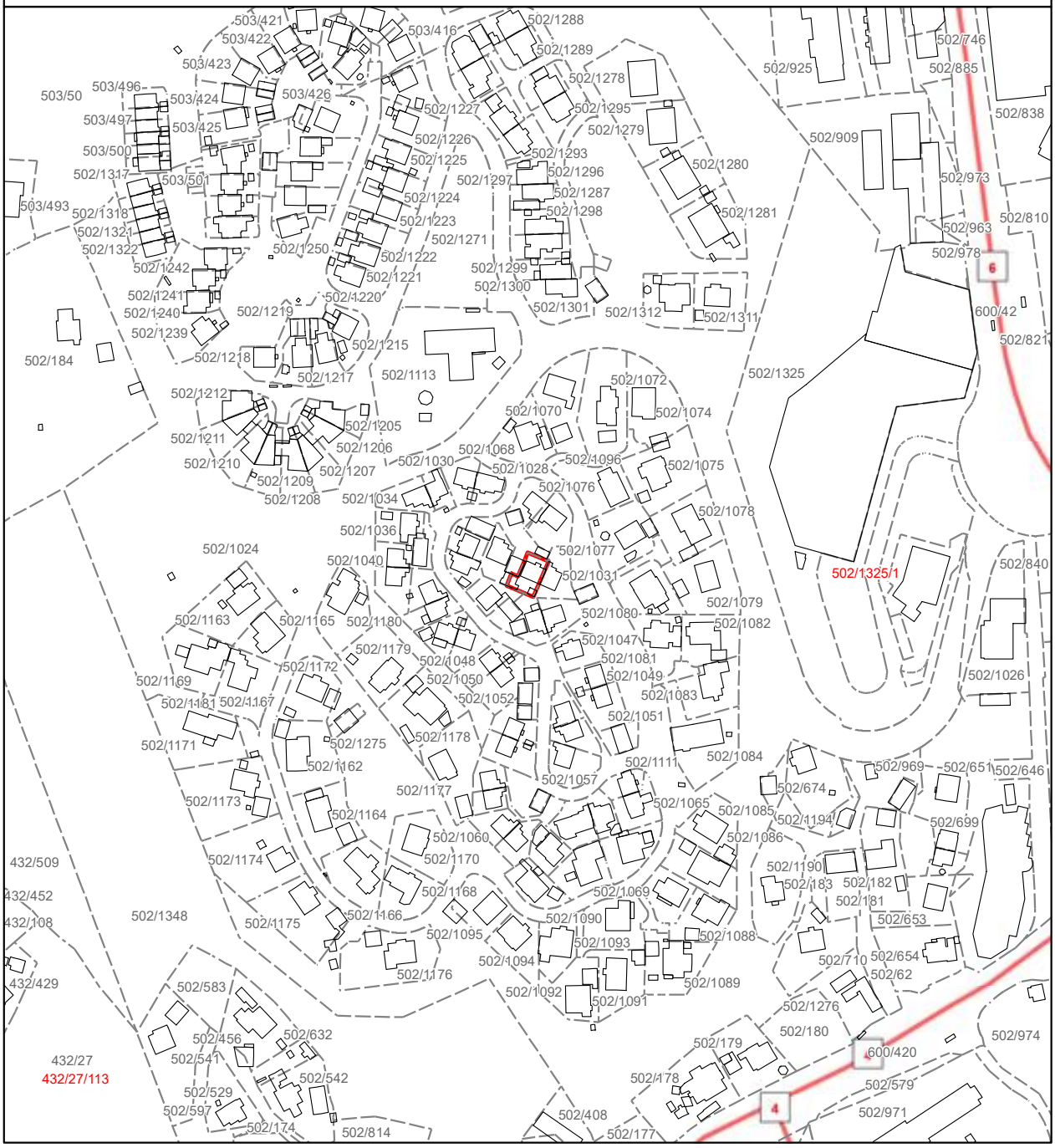
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-05-05



Tegnforklaring - Kommunedelplan

ARENDAL KOMMUNE

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

Reguleringsplan

Adresse: Terneveien 7, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1033/0/0

Planident: 1913r3
Ikrafttredelsesdato: 20.10.1983
Plannavn: Gåsåsen

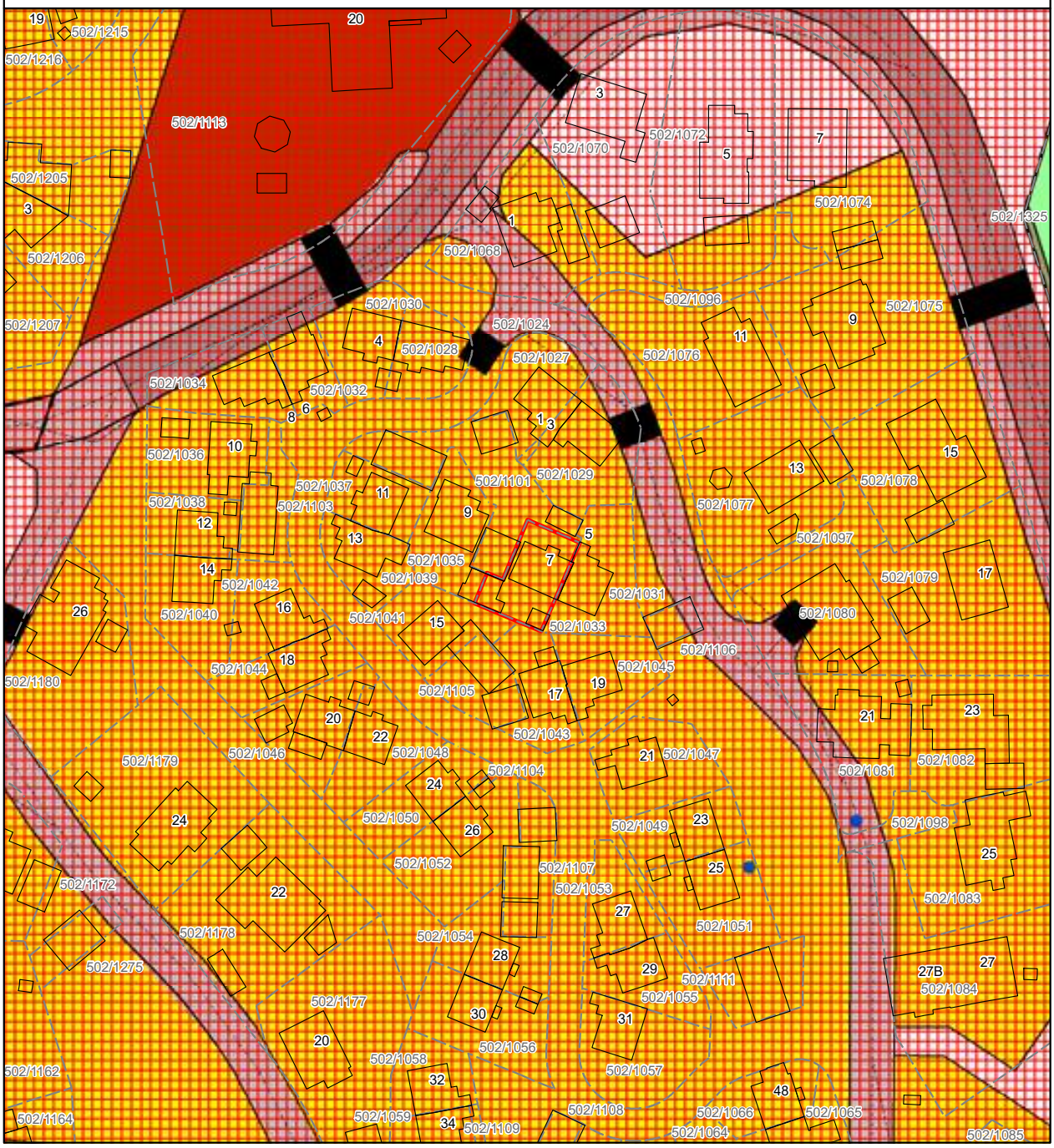
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-05-05



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje


1259 - Måle- og avstandslinje

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsplanomriss


PlanerUnderArbeid

Områder for boliger m/tilhørende anlegg


Område for særskilt angitt allmennyttig formål


Kjørevei


Gang- / sykkelveg


Gangveg


Friluftsområde (på land)


2019 - Annen veggrunn, grøntareal

3020 - Naturområde - grønnstruktur

Kommuneplan

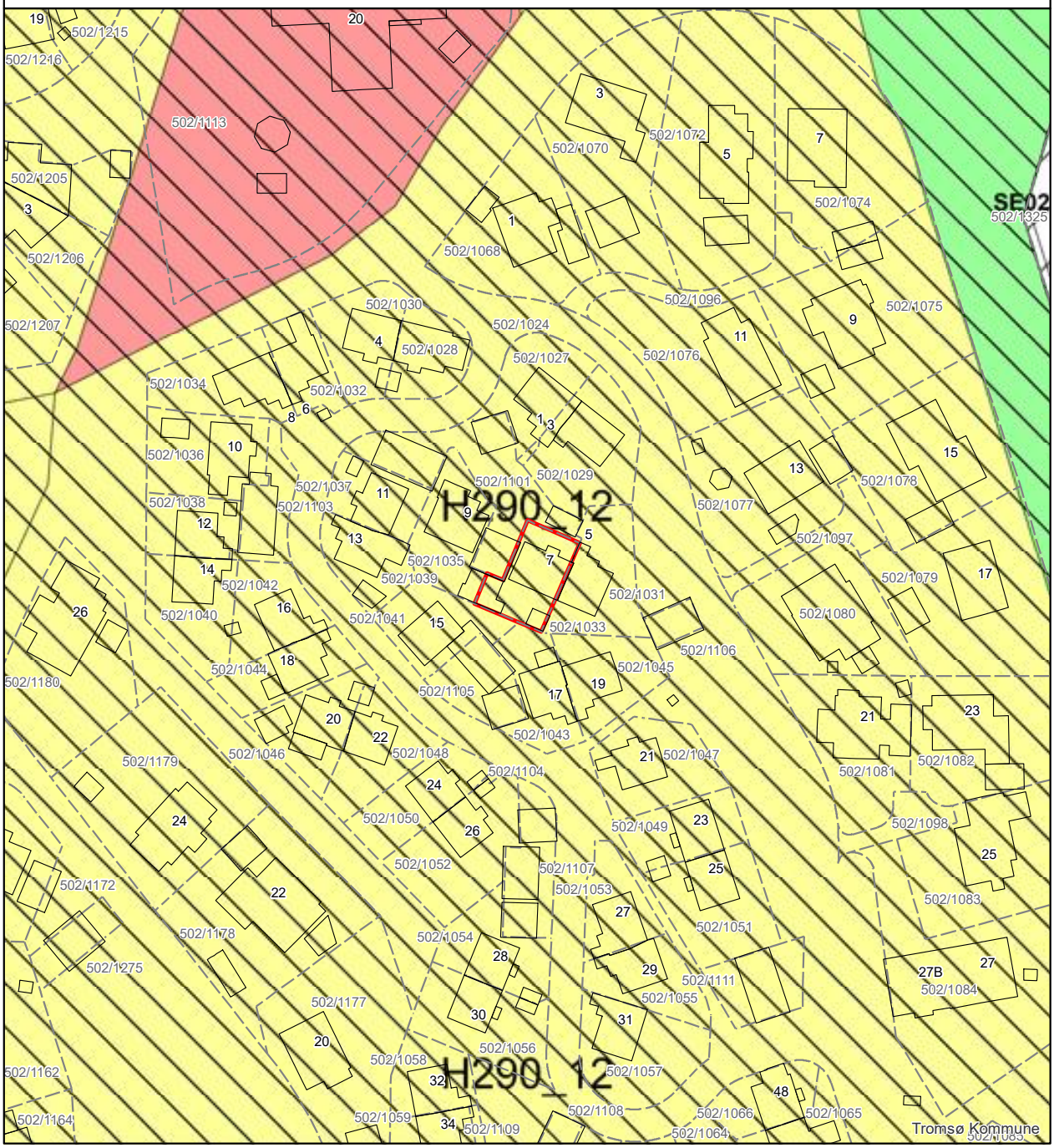
Adresse: Terneveien 7, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1033/0/0

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

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-05-05



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

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

Til offentlige instanser,
grupper/organisasjoner
og berørte parter/grunneiere

DERES REF.: 23/3776 - NM VÅR REF.: 221290/LRZ ARENDAL, 31.03.2023

DETALJREGULERING FOR STRØMSBUSLETTA 8 OG 10, ARENDAL KOMMUNE VARSEL OM IGANGSETTING AV PLANARBEID

Det kunngjøres med dette at nevnte område tas opp til regulering iht. plan- og bygningslovens (PBL) § 12-8. Området skal detaljreguleres jf. PBL § 12-3. Det meldes samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale iht. pbl § 17-4.

Planområdet
Planområdet ligger på Strømsbusletta, ~1,5 km fra Arendal sentrum. Planområdet er totalt på ~10,5 daa, og er avgrenset som vist på vedlagt kart.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan vedtatt 24.05.2019, vist med hensynssone – detaljeringssone (hvitt område), der vedtatt reguleringsplan gjelder. Reguleringsplan for området er områdereguleringsplan for Strømsbusletta, vedtatt 26.03.2015. Områdene som tas opp til detaljregulering er regulert til sentrumsformål. Det er krav om detaljreguleringsplan før utbygging i området.

Formålet med planleggingen
Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for formål i samsvar med områdeplanen, og det som ble planlagt for disse eiendommene ifb. utarbeiding av områdeplanen, dvs. næring og boligformål-leiligheter. Ifb. etablering av batterifabrikken til Morrow er det kommet frem et stort behov for leiligheter for fremtidig ansatte på batterifabrikken. Det er særlig ønskelig at disse skal ligge sentralt bl.a. med tanke på å kunne benytte kollektivtransport, og med kort veg til sentrum og fasiliteter som matvareforretning mv. Morrow har også signalisert et stort behov for utleieleiligheter av ulik størrelse. Dette er hovedbegrunnelsen for å sette i gang med et reguleringsplanarbeid nå.

I bestemmelsene til områdeplanen åpnes det ikke opp for boligformål i 1. eller 2. etg. ut mot fv. 42. En ønsker nå å legge til rette for boligformål fra 2. etg. Det er også krav om maks kotehøyde på k+43,0 m for ny bebyggelse. Gjennom planarbeidet vil en se på mulighet for større høyde i noen deler av området, mens det kan bli lavere høyde i andre deler. Disse punktene er tatt opp i oppstartsmøte med Arendal kommune.

Det skal reguleres inn mulighet for gangbro fra byggeområdet til Gjennomskjæringen.

Det er avklart i oppstartsmøte at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter pbl. § 12-3 tredje ledd, jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning.

Forslagsstiller
Forslagsstiller er Stoa Invest AS. Stærk & Co. a.s. er ansvarlig for planleggingen.

rådgivende ingeniører
Stærk.
adresse Stærk & Co as, Havnegt. 1, 4836 Arendal **telefon** 37 00 57 50 **faks** 37 00 57 51 **epost** post@staerk.no **web** www.staerk.no
bankgiro 2801.06.87987 **foretaksregisteret** NO 921 026 455 MVA

Merknader til oppstartsmeldingen
Merknader til planarbeidet sendes skriftlig innen **05.05.2023** til Stærk & Co. a.s., Havnegaten 1, 4836 Arendal, eller per e-post: lrz@staerk.no. Eventuelle spørsmål til planarbeidet kan rettes til Stærk & Co. a.s., v/ Lisbet Rake Zeiffert, tlf. 90936620, e-post: lrz@staerk.no.

Kunngjøringen kan også sees på www.staerk.no og på www.arendal.kommune.no. Her finnes også planinitiativ samt referat fra oppstartsmøte med Arendal kommune.

Videre saksgang
Etter at meldingsfristen er ute, vil merknader og innspill bli gjennomgått. Selve planforslaget vil så bli utarbeidet og oversendt kommunen for saksbehandling. Etter første gangs behandling i kommunen blir reguleringsplanen lagt ut til offentlig ettersyn og det gis anledning til å komme med merknader og innsigelser mot planforslaget før videre politisk behandling.

Med hilsen
Stærk & Co. a.s.

Lisbet Rake Zeiffert
arealplanlegger

Vedlegg: Oversiktskart med planavgrensning, datert 31.03.2023

Kopi: Arendal kommune
Stoa Invest AS

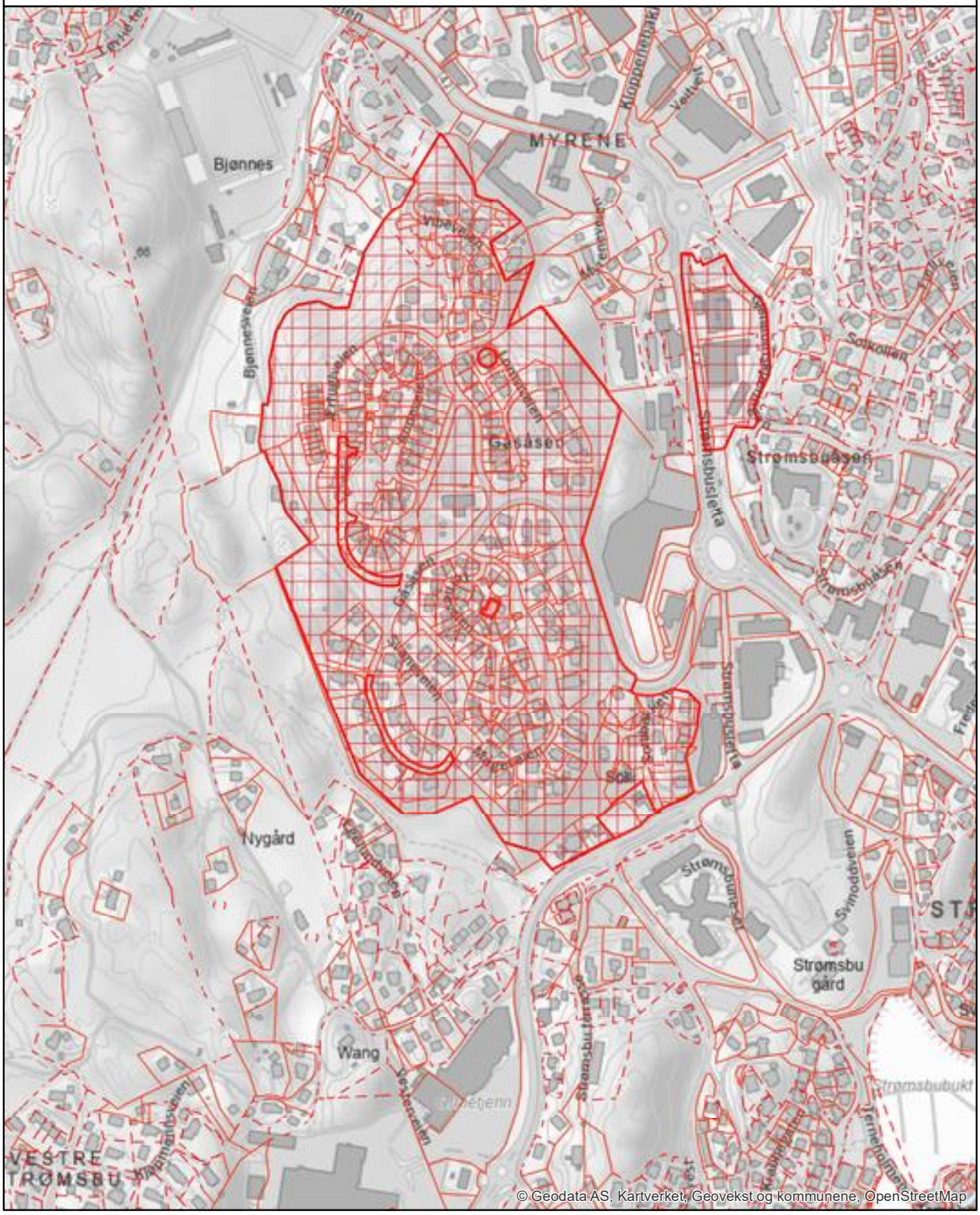
Arealplaner under arbeid

Adresse: Terneveien 7, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1033/0/0
Planident: 09062018-12, ,42032023-4,42032024-9
Plannavn: <plannavn

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-05-05

ARENDAL KOMMUNE

N



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-502/1033/0

Bruksnavn	TERNEVEIEN 7	Beregnet areal	197.8
Etablert dato	03.04.1984	Historisk oppgitt areal	198.0
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
AMALIE DOTSET MISUND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
MARKUS HAMSUND		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	197.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8710023	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
300809928	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 8710023: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	113.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	113.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	20.08.1984	20.08.1984
TB - Tatt i bruk	25.02.1985	25.02.1985

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	113.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	59.0	0.0	59.0	0.0
H02	0	54.0	0.0	54.0	0.0

Bygning 300809928: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	14.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	14.0
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	14.0	14.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Terneveien	7		4847 ARENDAL

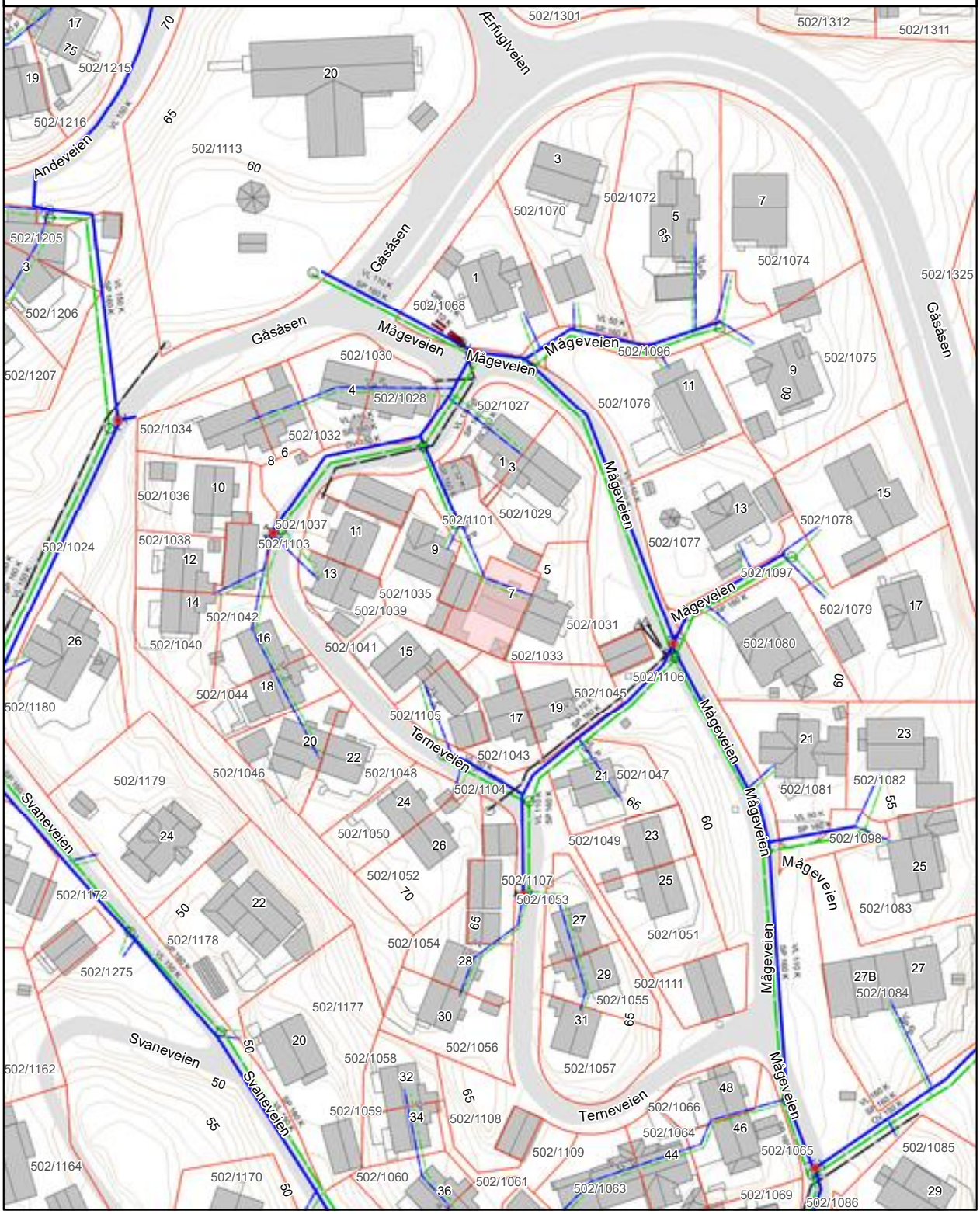
Ledningskart

Adresse: Terneveien 7, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1033/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 198 m²
Dato: 2026-05-05

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



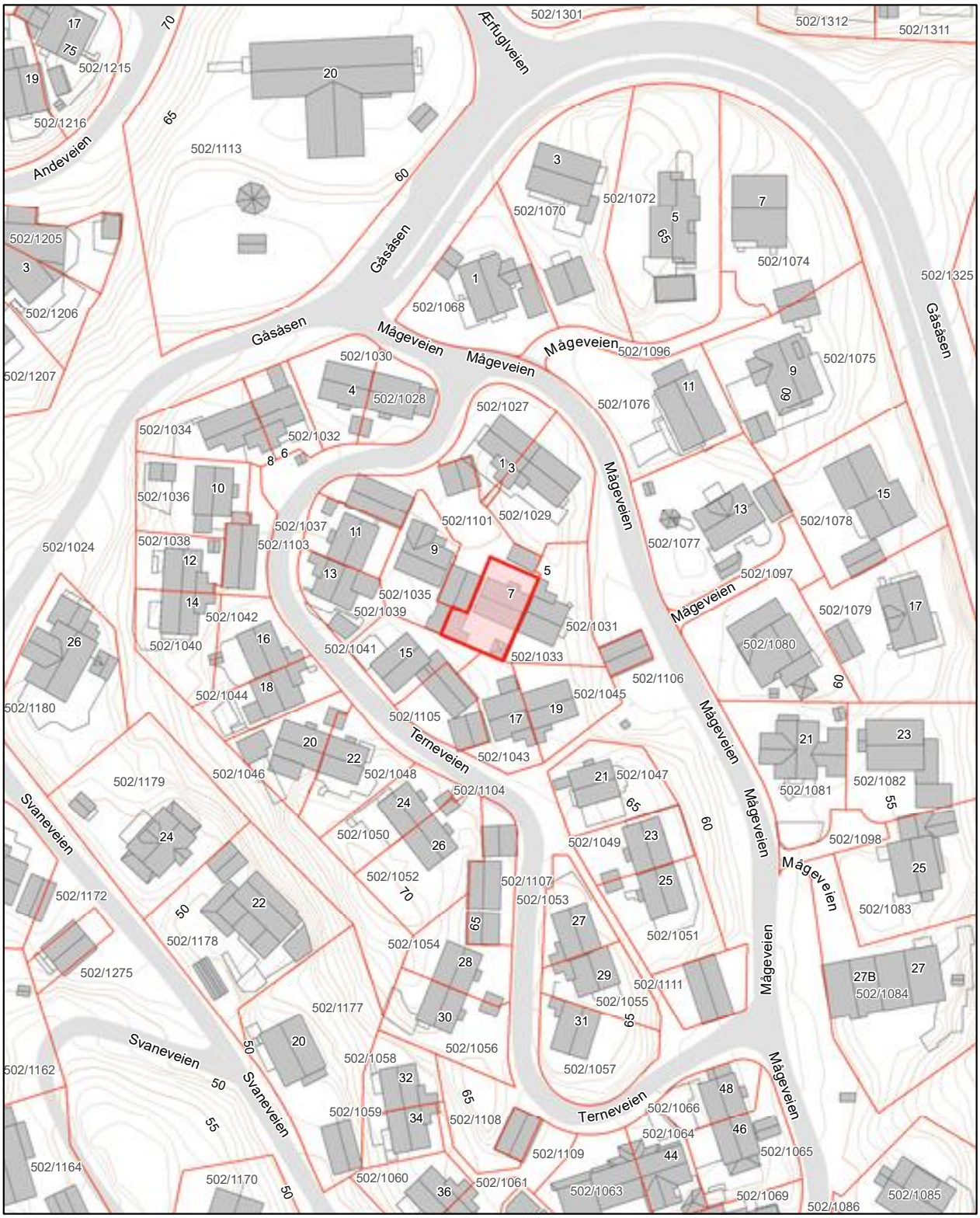
Oversiktskart

Adresse: Terneveien 7, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1033/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 198 m²
Dato: 2026-05-05

N



Matrikkelkart

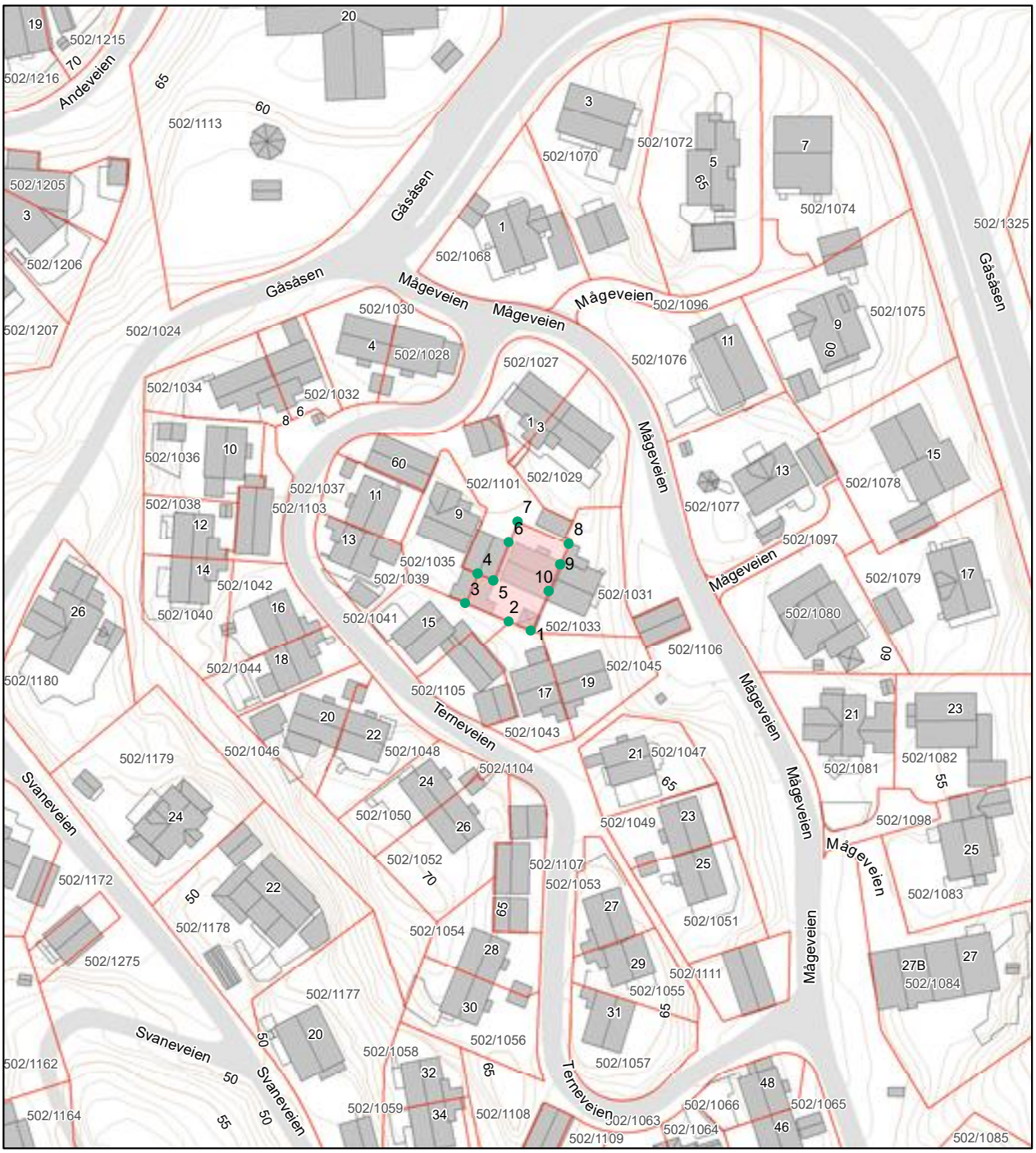
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Terneveien 7, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1033/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 198 m²
Dato: 2026-05-05

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 : 5.5.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6479788.47656	485287.72219	Ikke spesifisert	4.41	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6479790.17757	485283.660539	Ikke spesifisert	8.74	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6479793.54606	485275.610409	Ikke spesifisert	5.92	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6479799.01071	485277.867342	Ikke spesifisert	3.12	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
5	6479797.80478	485280.741933	Ikke spesifisert	7.54	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
6	6479804.76729	485283.606432	Ikke spesifisert	4.22	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
7	6479808.66093	485285.222258	Ikke spesifisert	10.38	Umerket		Terrengmålt	14	0
8	6479804.56199	485294.741155	Ikke spesifisert	4.21	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
9	6479800.71272	485293.06121	Ikke spesifisert	5.31	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
10	6479795.85257	485290.950594	Ikke spesifisert	8.06	Hushjørne		Terrengmålt	14	0

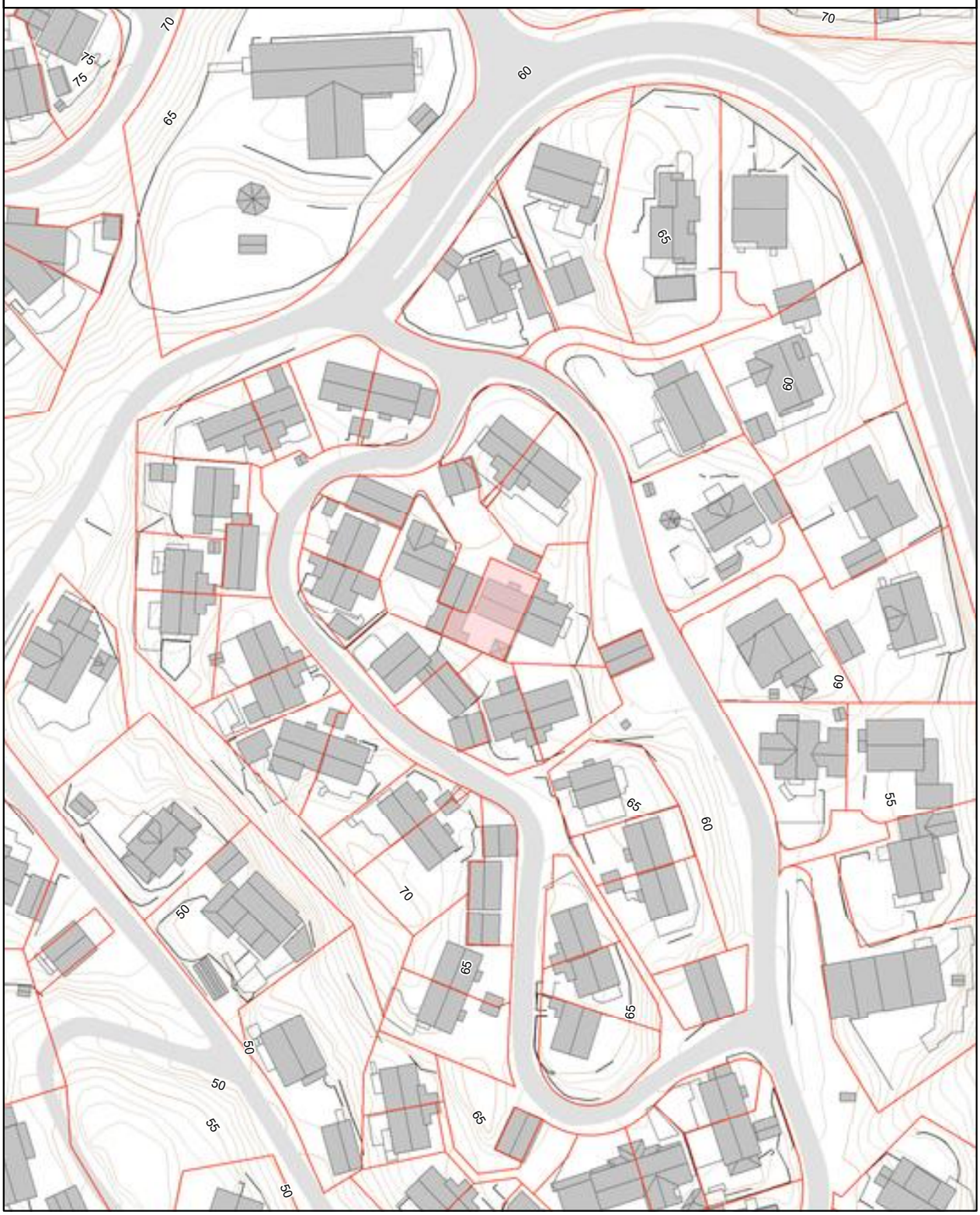
Grunnkart

Adresse: Terneveien 7, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1033/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 198 m²
Dato: 2026-05-05

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

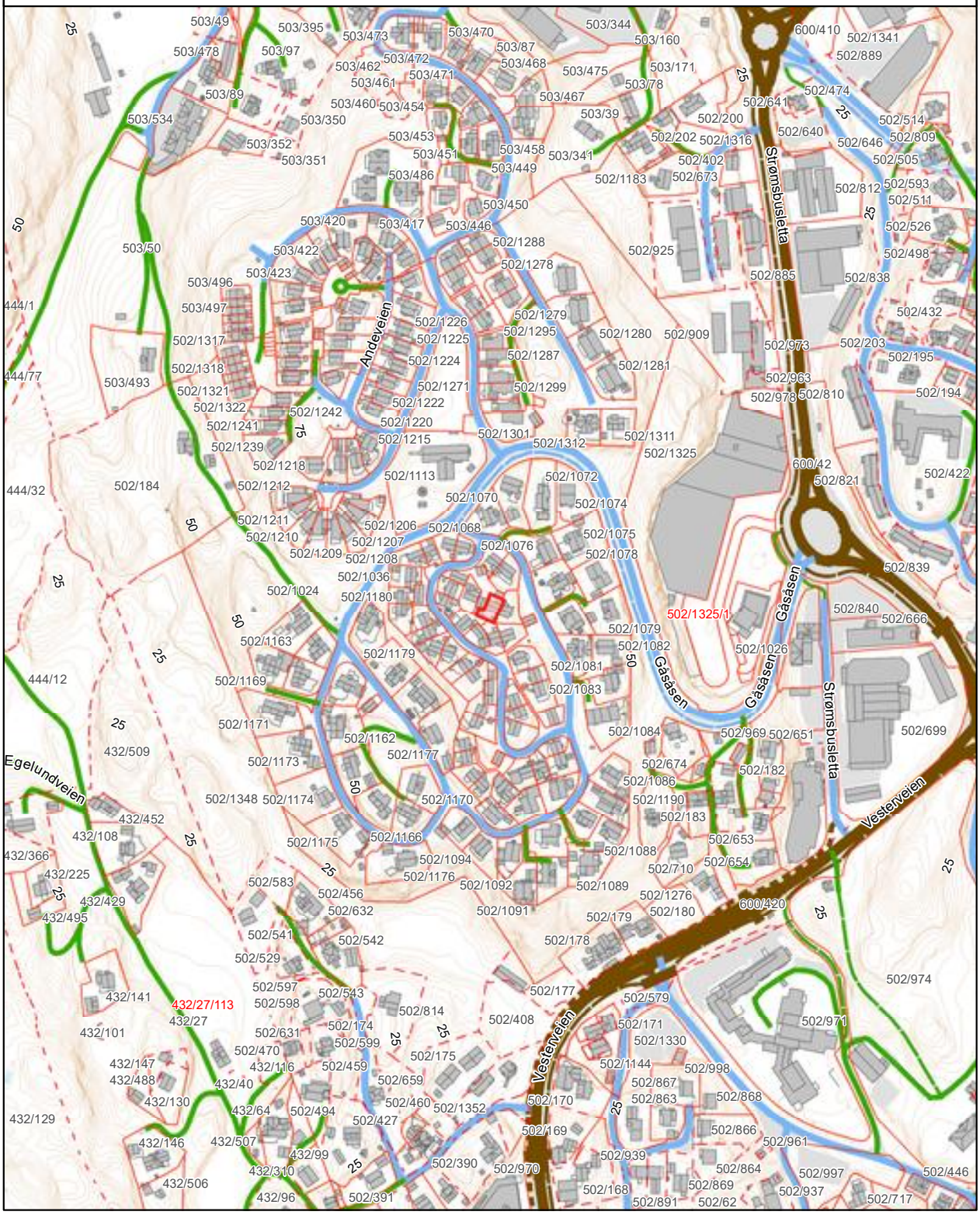
Veikart

Adresse: Terneveien 7, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1033/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 198 m²
Dato: 2026-05-05

N



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

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

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

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

Utskriftsdato: 05.05.2026

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.**	1033	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Terneveien 7, 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	766,15 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	25.54	1/1	0 %	3 575,25 kr	1 787,63 kr
					Sum	**5 107,56 kr**	**2 553,78 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.

DAGBOKFØRT
19 FEB 85 01188
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

S K J Ø T E

Undertegnede

Ingeniør Thor Furuholmen A/S

skjøter og overdrar herved sin eiendom

gnr. 2 bnr.1033 i Arendal

og 1/9 ideell eierandel

gnr. 2 bnr. 1101 i Arendal

til

Hans Louis Nilsen f.nr [redacted]

for en kjøpesum stor

kr. 545.850,- femhundreogførtifemtusenåttehundreogfemti

som er avgjort i henhold til kjøpekontrakt mellom partene datert 11/1-1985.

Overdragelsen gjelder førstegangsoverføring av bebygd eiendom.

Verdien av tomten utgjør kr. 5.075,-

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. 137.850,- , som refererer seg til restkjøpesum.

Denne panterett skal ha prioritet etter kr. 64.000,-, til Den Østenfjeldske Bykredittforening og senere kr. 344.000,-, til Den Norske Stats Husbank.

Arendal, 15/2- 1985.

Karl Sigurd Fredriksen

Utstederens underskrift

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

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

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

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

Arendal, den 15/2-1985.

Kjøper
F.nr. [redacted]
adr. Blakstadheia, Arendal

Vi bekrefter at Hans L. Nilsen har underskrevet nærværende skjøte i vårt nærvær og at han er over 18 år.

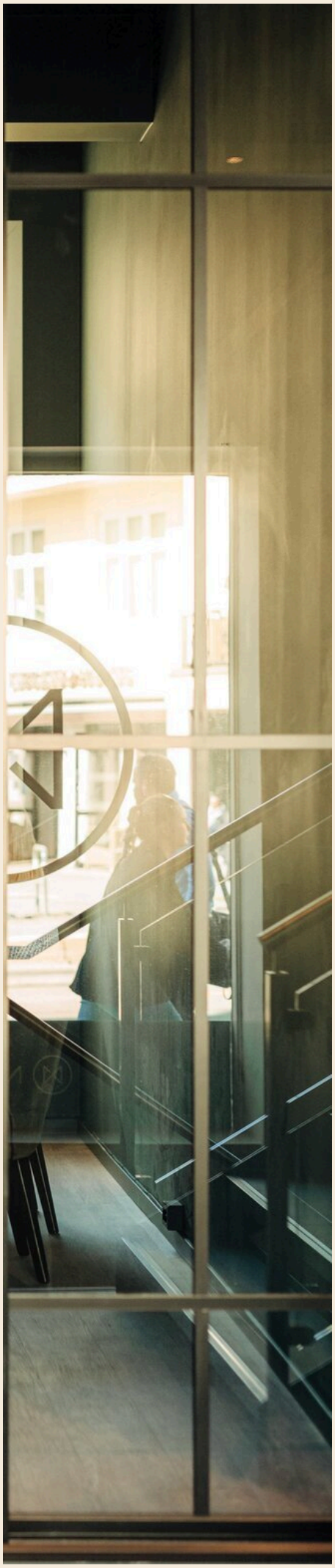
Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

Velkommen til

Nordvik Arendal

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

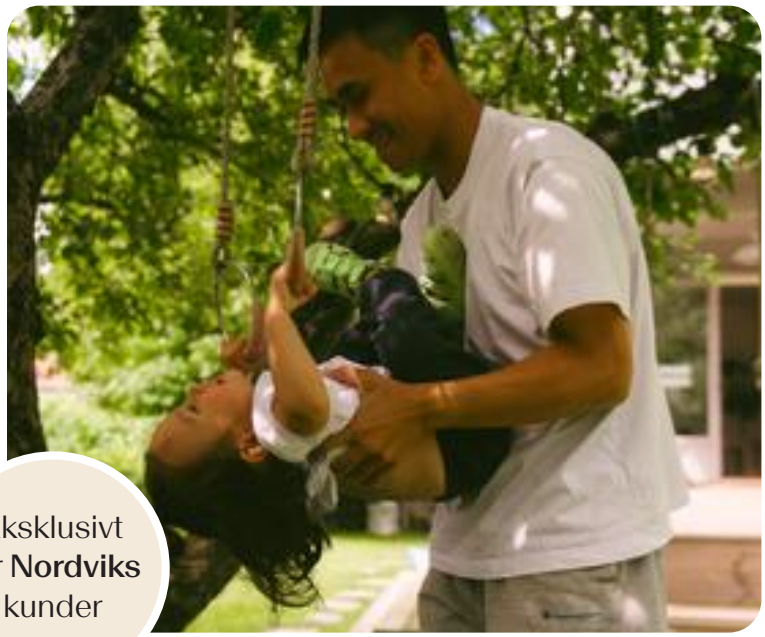


Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

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: 39-0125/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Terneveien 7 4847 ARENDAL
Matrikkel: Gnr 502, bnr 1033 / Gnr 502, bnr 1101 (ideell andel 1/9) 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:

Kristoffer Eastwood

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Arendal
k.eastwood@nordvikbolig.no
485 02 050