NORDVIK

Hans Bævers vei 14

3 soverom | 161 kvm | Enebolig



Velkommen til

Hans Bævers vei 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.05.2026







Nøkkelinformasjon

Innholdsrik og fleksibel familiebolig over 2 plan-Solrik tomt-Usjenert og tilbaketrukket beliggenhet-Etabler boligområde

Prisantydning	**3 250 000,-**
Omkostninger	**82 340,-**
Totalpris	**3 332 340,-**
BRA-i	**161 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1979**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Innholdsrik bolig over to plan med en genial planløsning og mange muligheter. Eiendommen ligger tilbaketrukket og skjermet til, med usjenert terrasse og barnevennlig beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på Saltrød. Her bor man med kort gangavstand til skole, barnehage, Saltrød senter og busstopp, samtidig som området byr på flotte turmuligheter, badeplasser og nærhet til sjøen.

Boligen er i dag delt inn i to separate enheter, men dette er ikke søkt om. U.etg blir i dag leid ut, men ikke godkjent som en selvstendig boenhet. For storfamilien som ønsker mer plass, kan det enkelt reetablers trapp mellom etasjene igjen og benytte boligen som én samlet bolig.

- Etablert og familievennlig boligområde
- Kort vei til butikk og busstopp
- Solrikt og usjenert
- U.etg utleies*

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 75 kvm





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











1. etasje består av lyse og romslige oppholdsrom som gir gode møbleringsmuligheter og fleksible løsninger tilpasset egne behov og preferanser.





Her er det store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og luftig romfølelse.

Boligen er utstyrt med både peisovn og varmepumpe som gir en god kombinasjon av komfort og energieffektiv oppvarming gjennom hele året.







Kjøkkenet fremstår som et eget, skjermet rom adskilt fra stuen, med tidløs og lekker innredning. Dette gir en rolig og funksjonell kjøkkensone med gode arbeidsforhold.





Kjøkkenet har rikelig med både skap- og benkeplass, samt god plass til et frokostbord, noe som gjør kjøkkenet til et hyggelig og praktisk rom for både hverdag og måltider.

Kjøkkenet har en naturlig plass til frokostbord ved vinduet.















Asfaltert gårdstun med adkomst til øvre etasje, samt pent opparbeidede uteområder foran boligen.





Tomten er solrik og pent opparbeidet med flere hyggelige uteområder. Beliggenheten er usjenert og tilbaketrukket, og uteplassene gir gode muligheter til å flytte seg etter solen gjennom dagen.

Beliggenheten er usjenert og tilbaketrukket, og uteplassene gir gode muligheter til å flytte seg etter solen gjennom dagen.













Kjøkkenet er avskjermet og funksjonelt, med alt du trenger i hverdagen. Her er det gode arbeidsforhold med rikelig skap- og benkeplass, som gir god oversikt og praktiske løsninger til matlaging og oppbevaring.





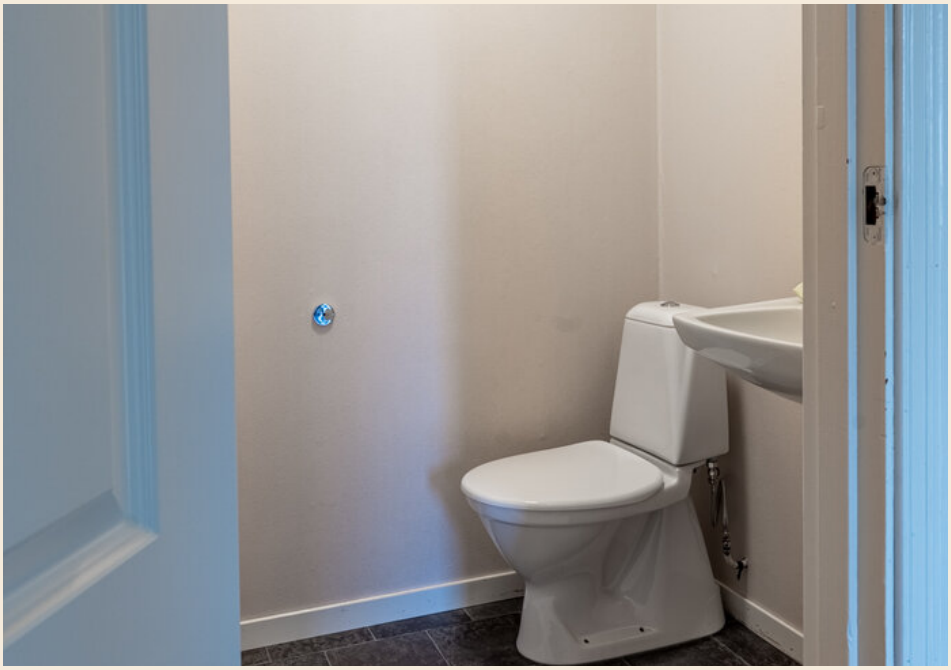
Stor, åpen og romslig stue med god plass til både møblering og sosiale soner.

Det er montert varmepumpe som sørger for jevn og behagelig innetemperatur gjennom hele året, og bidrar til en komfortabel og energieffektiv bolig.



Badet fremstår romslig og delikat, med servant og en innbydende, romslig dusjløsning som gir en følelse av litt ekstra komfort og luksus i hverdagen. Integrert skyvedørsgarderobe gir både god oppbevaringsplass og et stilrent helhetsinntrykk.





Toalettrom er vegg i vegg med badet.

Romslig soverom med god plass til både seng og øvrig møblering.







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
39-0057/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hans Bævers vei 14, 4815 SALTRØD
Gnr 44, bnr 342 (ideell andel 1/1) / Gnr 44, bnr 342 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selger
Håvard Stiansen

Kjøpesum og omkostninger
3 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
81 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
82 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
102 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 332 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 352 040,- (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
1976

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 161 kvm
BRA-e: 31 kvm
Totalt BRA: 192 kvm
TBA: 53 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 75 kvm. Vindfang, gang, soverom, bad, WC, stue, kjøkken.
Total BRA: 75 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Vindfang, 2 ganger, bad, stue, kjøkken, 2 soverom.
BRA-e: 31 kvm. Garasje.
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 53 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Enebolig med tilhørende garasje i fellesanlegg og en integrert beliggende på en solrik og opparbeidet tomt. Det
er over tid utført vanlig vedlikehold utvendig og innvendig er flere av rommene over tid oppgradert.
Videre utvendig er det vanlig vedlikehold og her må dreneringen holdes under oppsikt pga. manglende fuktsikring av mur utvendig. Vannbord bør monteres i overgang på taktekking til garasje mot husvegg.
Innvendig må en være obs på kommentarer til gulv på våtrommene.
Frittstående garasje er med egne kommentarer.
Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter

Solforhold
Sol fra morgen til sent kveld.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder:

Underetasje: Vindfang, gang, soverom, bad, WC, stue og kjøkken.
1. etasje: Vindfang, 2 ganger, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

Standard
Boligen går over to plan. Er idag to separate enheter hvor underetasjen blir utleid. Fra originale plantegninger var det trapp mellom etasjene og boligen ble brukt som en enhet. Det må dermed tas forbehold om at det er etablert

en ulovlig boenhet. 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.

Boligen byr på mange muligheter, videre følger hvordan boligen er i bruk i dag.

1. etasje:

Vindfang
Velkommen til Hans Bævers vei 14 – her blir du møtt av en hyggelig og innbydende entré med god plass til både yttertøy og sko. Entréen leder videre inn til en romslig gang som binder boligens rom sammen på en naturlig og praktisk måte, og skaper en god flyt gjennom hjemmet.

Stue
Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og innbydende atmosfære. Her er det gode møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe, spisebord og TV-møbler, slik at du enkelt kan tilpasse rommet etter egne ønsker og behov. En koselig peis gir behagelig varme på kjølige dager og bidrar til en lun og hyggelig stemning i hjemmet.

Bad
Badet har en standard baderomsinnredning med servant og praktiske skuffer under, klosett og dusjkabinett. Rommet fremstår lyst og trivelig, med en enkel og funksjonell utforming som dekker de daglige behovene på en god måte.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med speilfronter fra ca. 2012 og fremstår som et separat og skjermet rom, adskilt fra stue. Dette gir en rolig og funksjonell kjøkkensone med gode arbeidsforhold. Her er det rikelig med både skap- og benkeplass, samt god plass til et frokostbord, noe som gjør kjøkkenet til et hyggelig og praktisk rom for både hverdag og måltider.

Hovedsoverom
Soverommet er av god størrelse og fremstår lunt og trivelig, med utgang til verandaen som gir en fin forbindelse mellom inne- og uteområdet. Her er det god plass til seng og øvrige møbler, og rommet kan enkelt innredes etter eget ønske og behov.

Soverom2
Rommet er i dag brukt som walk-in, men har god størrelse og fleksibilitet til å kunne benyttes som soverom dersom ønskelig. Her er det plass til seng og nødvendig møblement, eller rommet kan tilpasses som hjemmekontor, hobbyrom eller etter eget behov.

Underetasje:

Vindfang
Velkommen inn – her blir du møtt av en trivelig gang med gode muligheter for å henge fra seg yttertøy og sko. Videre ledes du naturlig inn i boligen, som fremstår både innbydende og funksjonell.

Soverom
Romslig og lunt soverom med vegg-til-vegg teppe og gjennomgående lune fargetoner som skaper en behagelig atmosfære. Her er det god plass til både seng, kommoder og øvrig møblement, slik at rommet enkelt kan innredes praktisk og etter eget ønske.

Bad
Badet fremstår romslig og delikat, med servant og en innbydende, romslig dusjløsning som gir en følelse av litt ekstra komfort og luksus i hverdagen. I tillegg er det etablert skyvedørsgarderobe, som bidrar til god oppbevaringsplass og et ryddig, helhetlig uttrykk.

WC
Praktisk toalettrom med toalett og vask.

Stue
Stor, åpen og romslig stue med god plass til både møblering og sosiale soner. Det er montert varmepumpe som sørger for jevn og behagelig innetemperatur gjennom hele året, og bidrar til en komfortabel og energieffektiv bolig.

Kjøkken
Kjøkkenet er avskjermet og funksjonelt, med alt du trenger i hverdagen. Her er det gode arbeidsforhold med rikelig skap- og benkeplass, som gir god oversikt og praktiske løsninger til matlaging og oppbevaring.

Diverse:
- VVS bereder er felles for begge boenheter, montert i bad U- etasjen
- Varmepumpe i fra ca. 2022 og ca. 2007
- Sikringsskap montert i vindfang 1. etasje på vegg vest, er felles for begge boenhetene. Hovedsikring 50 ampere, 17 kurser.

Diverse:
- Varmepumpe i fra ca. 2022 og ca. 2007.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter på egen tomt og i romslig garasje. Det medfølger også garasje i garasjerekke oppført 1979 like nedenfor boligen. En plass er dedikert til adressen. Bygningen trenger oppgradering, men det er opptil de som bruker den.

Modernisering og påkostninger
2009: Bygget nytt vaskerom i kjeller (ca. 10 m^2) med varmekabler, innredning og ny varmtvannsbereder.
2009: Oppgradert veranda – gammelt rekkverk fjernet og tette vegger i trekledning satt opp for å lage en skjermet sittekrok.
2010: Etterisolert himling i underetasje (ca. 80 m^2). Ny isolasjon, nedlekting med lydbøyler, dobbelt lag gips og

nytt paneltak i furu.
2012: Installert nytt kjøkken i 2. etasje med hvitevarer. Nytt gulv og himling i kjøkken samt mindre ombygging av vegg og oppgradering av
elektrisk anlegg med egen kurs til induksjonstopp.
2015: Oppussing av stue, to soverom, gang og yttergang. Nye gulv, oppgraderte vegger og overflater, installert ny peisovn samt etablert
walk-in-closet.
2016: Bygget ny støttemur langs tomtegrense. Gammel mur revet, utgraving og ny mur i forskalingsblokker med betong og armering.
2017: Eksisterende jordmasser langs grunnmur ble fjernet og erstattet med drenerende oppbygning med granittkant og singel for å redusere fuktbelastning mot grunnmur.
2018: Oppgradert kjøkken i kjeller med nytt gulv fra grunn, nye vegger og oppgradert elektrisk anlegg.
2022: Oppgradert sikringsskap (ny innmat og kontroll av kurser).

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 9. september 2008
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: 8744167
Forsikret i: If forsikring

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: Vaskerom i kjeller fikk nytt gulv og vegger samt tak i ca 2009. Husker ikke firmaets navn som la gulvet og varmekabler. Vegger og tak var egeninnsats. Bad i 2. etasje ble oppgradert i ca 2005 av tidligere eier.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: En rørlegger la ny sluk på vaskerom på badet i 2009.
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: SLOTTA BYGGSERVICE AS byttet terrassebord i 2023 på verandaen. Forbedring av støtte under deler av veranda ble gjort i 2019 av et firma i forbindelse med ny støttemur rundt hagen Martinshus AS. Ny peisovn ble byttet av meg og min far i 2015.
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martinshus AS la ny dreneringslange ifb med ny støttemur. 2019.
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: Hisøy Elektro AS Bytte av innmat i sikringsskap. Sjekk av kurser for varmepumpe og varmtvannsbereder. 28.01.2022
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Nei
Eventuell kommentar: Hisøy Elektro har sjekker deler av anlegget ifb med arbeidet de utførte i 2022.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei
Eventuell kommentar: Det er en 25A kurs til garasjen.
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannmåler ble montert i ca 2015.
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg i 2005 av tidligere eiere. Jeg har ingen dokumentasjon på dette. Igland Garasje.
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: Generelt oppussing. Nytt kjøkken 2012. Stue, soverom og gang pusset opp med nytt gulv og vegger i 2015/2016 i 2. etasje.
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke.

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: Har ikke målt. Men mulig det kan måles fukt i dusj i 1. etasje. Det ble nylig oppdaget noe sopp eller lignende på en vegg på soverom i 1. etasje mot yttervegg. Ble vasket med klor, ikke sett noe siden. Holdes under oppsyn.
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)Ja
Beskriv: se svar under punkt 11.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak,

terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Kommer noe vann inn ved garasjeåpningen (blir liggende ved åpningen - ikke mot vegger. Ny list under porten kan være et godt tiltak, Evnt plassere en rist ved porten.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Noe skjevhet i gulv i stue i 1. etasje (kjeller) Alltid vært sånn i mitt eie.
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: Har vært mus på loftet for noe år tilbake. Ikke hørt noe fra leieboere om det siden 2019.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?Ja
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra salg i 2008.
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Nei
Eventuell kommentar: Mulig det står i den tilstandsrapporten fra 2008.
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Nei
Eventuell kommentar: Det må tettes mellom hus og garasje. Kan forekomme vann over arbeidsbenk i garasjen når det blåser kraftig fra vest.

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:

Enebolig
Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold,TG 2
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Terrengforhold. Konsekvens: Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat),TG 2
Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Årsak/Konsekvens:

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

Drenering
Drenering og fuktsikring,TG 2
Grunnmursplate kun montert på deler av tilbakefylte vegger side vest. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Alder. Konsekvens: Må pga. alder og slitasje holdes under oppsikt og manglende grunnmursplate på øvrige vegger.

Yttervegg
Kledning,TG 2
Kledning er av type stående, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Deler av kledning har liten avstand ned til terrengnivå. Vannbord mangler på vegg vest hvor taktekking til garasje møter vegg. Her er også noe råte i enkelte kledningsbord, sammen med div. vindus belistninger. Vassheller mangler i toppen av vinduer i garasjen på vegg vest.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Manglende montering av vassheller. Konsekvens: Kan renne inn vann i konstruksjonen. Råteskader vil eskalere uten vedlikehold.

Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører,TG 2
Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass. Et punktert glass i U- etasjen og 2 stk. i 1. etasje. Beslag mangler i bunnen av ytterdør.

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. Konsekvens: Hovedsakelig estetisk og vann kan renne inn under dørstokk.

Terrasser og plattinger på terreng
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer),TG 2
Terrasse har kun enkel bærebjelker og enkelte fundamenter ligger an rett på grunn.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Utførelse. Konsekvens: Mangler stolpesko på enkelte fundamenter.

Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking),TG 2
Tekking er med betongtakstein. Undertak er med sutaksplater, skal utbedres omgående side syd ved luftehatt hvor det er mangelfull utførelse på undertekking. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder, halve levetiden er nå passert.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Alder. Konsekvens: Har nå passert halve levetiden.

Utstyr på tak,TG 2
Stigetrinn montert.

Snøfangere mangler.

Årsak/Konsekvens:

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

Bad, 1. etasje
Overflater - Gulv,TG 2
Gulvet er med belegg, har oppkant mot veggene. Gulvet er flatt.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Utførelse. Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

Ventilasjon,TG 2
Ventil i himling, liten luftespalte i dør.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom. Konsekvens: Liten luftutskiftning.

Toalett (ikke våtrom), U- etasjen
Ventilasjon,TG 2
Ventil montert i vegg.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom. Konsekvens: Liten luftutskiftning.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Utleiedelen er etablert som en selvstendig boenhet. Med selvstendig boenhet menes en enhet som har alle hovedfunksjoner for en bolig, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige enheter. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet, dette betyr at utleiedelen er ulovlig etablert. Det er ukjent om utleiedelen tilfredsstiller de plankrav og tekniske krav som stilles til en boenhet i lovgivningen. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis.

Underetasjen blir i dag leid ut. Leien utløper 01.06.2026, men leieboer vil fortsette å leie om mulig. Leieboer har bekreftet at hun vil fortsette å leie til en sum av 10 000 kr/mnd med 1 mnd. oppsigelse eller ny avtale med ny eier.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. 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. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til

salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Ved
- Eleketrisk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 126 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 32 938,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp og renovasjon.

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

Det er installert vannmåler på eiendommen. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Eiendomsskatt
Kr 5 003,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 750 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 000 000,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
IF skadeforsikring
Polisenr: 8744167

TV/Internett/Bredbånd
NextGenTel

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 429 kvm (Eiertomt)
Selger har vært i kontakt med Arendal kommune vedrørende Gnr./Bnr. 44/419 som vil bli skjøtet over til kjøper ved overtagelse. Denne er på ca 55,5 m²

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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Saltrød i Arendal. Her bor du barnevennlig og trygt, med kort avstand til barnehager, skoler, dagligvarebutikk, kollektivtilbud og Saltrød Senter.

Fra boligen er det enkel tilgang til Arendal sentrum med et godt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og øvrige servicetjenester. Området byr samtidig på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, med både skogsområder, sjø og fine turområder i nærområdet.

For deg som setter pris på nærheten til kysten, ligger alt til rette for det gode sørlandslivet med kort vei til badeplasser, båtliv og flotte sjøområder.

Offentlig kommunikasjon
Mørfjær øst busstopp. Linje 101,N101,151 ca. 2 minutter i gåavstand fra boligen.
Arendal tog stasjon ca. 16 minutter med biltransport.
Kristiansand Kjevik ca. 1 time med biltransport.

Skoler og barnehager
Barnehager
Lia Barnehageenehet (0-5 år) ca. 5 minutter i gåavstand.
Drømmevika naturbarnehage (1-5 år) ca. 19 minutter i gåavstand.
Noah barnehage (0-5 år) ca. 23 minutter i gåavstand.

Barne- og ungdomsskole
Stuenes skole (1-10 kl.) ca. 11 minutter i gåavstand.
Eydehavn skole (1-7 kl.) (1-10 kl.) ca. 4 minutter med biltransport.

Videregående skole
Arendal vgs - Mølleheia ca. 17 minutter med biltransport.
Arendal videregående skole ca. 19 minutter med biltransport.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger tegninger fra 1976, den gang var det en boenheter, mens i dag er boligen delt inn i to separate enheter.
Det foreligger ingen byggemeldte tegninger eller søknad til kommunen om denne endringen. Det må dermed tas forbehold om at det er etabler en ulovlig boenhet.
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.

Ifølge tegninger fra kommunen fra 1975 er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt.

1.etasje:
Kjøkkenet er i dag utvidet og der trappen gikk er i dag bare gang. Veggen her er blitt flyttet mer ut og det er blitt et større areal på kjøkken.

Underetasje:
Der hvor det på originale byggemeldte tegninger var en sportsbod er i dag inngangspartiet med vindfang/gang til underetasjen. Det er satt opp en vegg og laget et separat kjøkken.
Der hvor det i dag er baderom med vask og dusj var ikke dette på originale byggemeldte tegninger.
Der hvor trappen kom ned er i dag en romslig gang.

Tegningene er noe utydelige og det kan kan være avvik mellom dagens bruk og de byggemeldte tegningene.
Vi oppfordrer interesserte å sette seg godt inn dokumentene som foreligger.

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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

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

4203/44/342:
10.01.1977 - Dokumentnr: 247 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Betyr: Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde vann og kloakkledninger over tomten.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

28.12.1976 - Dokumentnr: 10457 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:44 Bnr:251

01.01.2020 - Dokumentnr: 1734013 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:44 Bnr:342

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder

uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp

ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 200,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 4 750,-
Tilrettelegging kr. 1 300,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - Max 2 betalte kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling - Veiledningstime - Gitt med i tilbud, se rabatt kr. 1 500,-
Utlegg foto - Boligfilm - Gitt med i tilbud, se rabatt kr. 3 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport - Faktureres direkte kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 105 700,- 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. 3 900,-.

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 20. mai 2026

Ansvarlig megler
Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

Megler
Ida Michelle Vatne, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 99161211

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.

Hans Bævers vei 14

Nabolaget Haugereid/Mørfjær - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Stuenes skole (1-10 kl.) 471 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Eydehavn skole (1-7 kl.) 146 elever, 7 klasser	4 min 2.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	17 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	19 min 9 km

Offentlig transport

Mørfjær øst Linje 101, N101, 151	2 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje R50	16 min 8 km
Kristiansand Kjevik	1 t 1 min

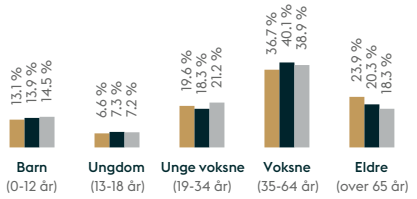
Barnehager

Lia Barnehageenehet (0-5 år) 35 barn	5 min 0.4 km
Drømmevika naturbarnehage (1-5... 26 barn	19 min 1.7 km
Noah barnehage (0-5 år) 18 barn	23 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Saltrød	8 min
Coop Extra Eydehavn	5 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

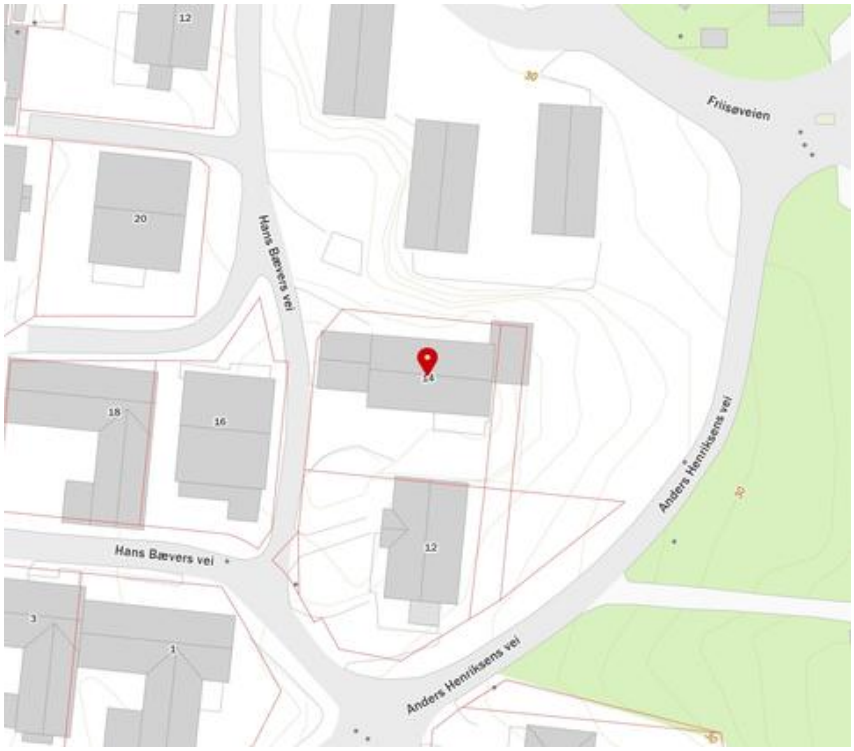
Sport

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

Gateparkering
Lett 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Hans Bævers vei 14

4815 Saltrød

Gnr: **44** Bnr: **342**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *354631*
Opprettet: *01.05.2026*
Utskrift: *06.05.2026*

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160

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 - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

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

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer

MESTER

Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen. Ingen møbler i 1. etasje.
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.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.
Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning syd.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Leilighet er ikke søkt godkjent.

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

Enebolig

TG 0
4 stk

Bad - U- etasjen
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold
- Skredfare
- Flomfare

Bad - 1. etasje
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
40 stk

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Yttervegg
- Konstruksjon

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

Yttertak
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp
- Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - U- etasjen
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - U- etasjen
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - U- etasjen
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger

Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn
Etasjeskiller

Loft (innredet og uinnredet)
Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Varmtvannsbereder
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

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

Kjøkken - 1. etasje
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning

TG 2
11 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Drenering
Drenering og fuktsikring

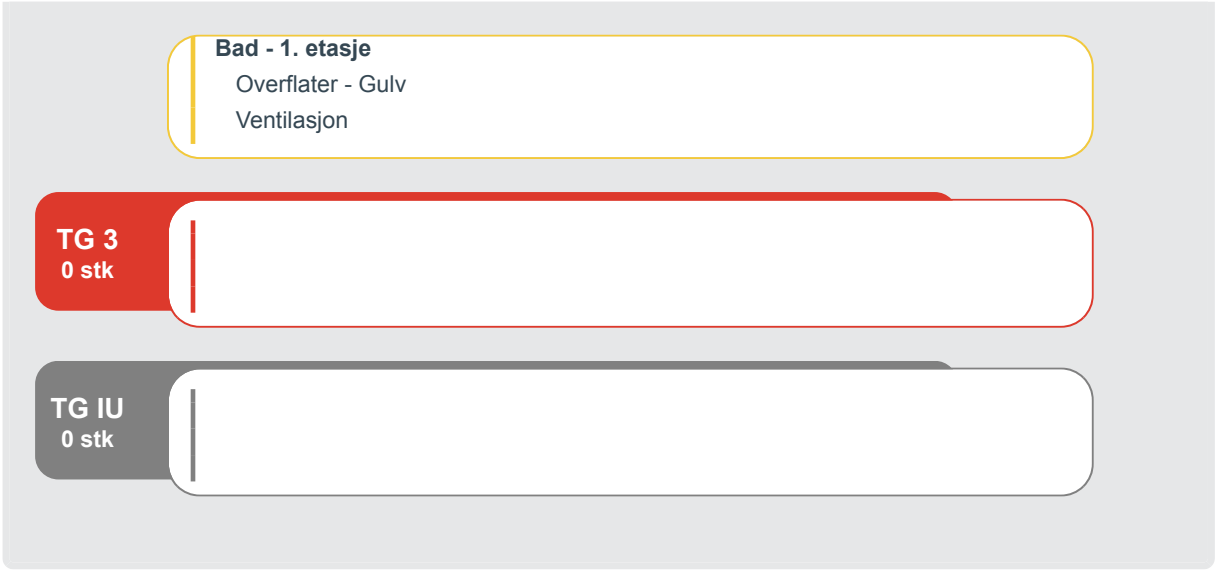
Yttervegg
Kledning

Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Utstyr på tak

Toalett (ikke våtrom) - U- etasjen
Ventilasjon



Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med tilhørende garasje i fellesanlegg og en integrert beliggende på en solrik og opparbeidet tomt. Det er over tid utført vanlig vedlikehold utvendig og innvendig er flere av rommene over tid oppgradert.

Videre utvendig er det vanlig vedlikehold og her må dreneringen holdes under oppsikt pga. manglende fuktsikring av mur utvendig. Vannbord bør monteres i overgang på taktekking til garasje mot husvegg.

Innvendig må en være obs på kommentarer til gulv på våtrommene.

Frittstående garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Håvard Stiansen	**Rekvirert dato:**	24.04.2026

Besiktigelse

Til stede:	Håvard Stiansen Takstingeniør Erik Sørensen	**Besiktigelsesdato:**	29.04.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Hans Bævers vei 14, 4815 Saltrød **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
44	342

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Håvard Stiansen

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.		

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1979	2005	Garasje.

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.

Enebolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e	TBA
U- etasjen		75		
1. etasje		86	31	53
	Sum:	**161**	**31**	**53**
	Sum BRA:	**192**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	**BRA-i:** Vindfang, gang, soverom, bad, WC, stue, kjøkken.
1. etasje	**BRA-i:** Vindfang, 2 ganger, bad, stue, kjøkken, 2 soverom. **BRA-e:** Garasje. **TBA:** Terrasser.

Garasje

Arealskjema

Etasje		BRA-e
1. etasje		16
	Sum BRA:	**16**

Romfordeling

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

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens:
Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

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

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av Leca.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Grunnmursplate kun montert på deler av tilbakefylte vegger side vest. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Må pga. alder og slitasje holdes under oppsikt og manglende grunnmursplate på øvrige vegger.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 2

Kledning
Kledning er av type stående, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Deler av kledning har liten avstand ned til terrengnivå. Vannbord mangler på vegg vest hvor taktekking til garasje møter vegg. Her er også noe råte i enkelte kledningsbord, sammen med div. vindus belistninger. Vassheller mangler i toppen av vinduer i garasjen på vegg vest.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende montering av vassheller.

Konsekvens:
Kan renne inn vann i konstruksjonen. Råteskader vil eskalere uten vedlikehold.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass. Et punktert glass i U- etasjen og 2 stk. i 1. etasje. Beslag mangler i bunnen av ytterdør.

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.

Konsekvens:
Hovedsakelig estetisk og vann kan renne inn under dørstokk.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasse har kun enkel bærebjelker og enkelte fundamenter ligger an rett på grunn.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Mangler stolpesko på enkelte fundamenter.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Isolasjon lagt ut. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein. Undertak er med sutaksplater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder, halve levetiden er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Har nå passert halve levetiden.

TG 2

Utstyr på tak
Stigetrinn montert.

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 blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulv i betong, påforet i samtlige rom.

Overflater - Vegger
Vegger i mur, påforet i de fleste rom.

Overflater - Himling
Himling er med panel.

TG 1

Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Synlig murvegg i bad til U- etasjen, ingen fukt målt her.

Hulltaking utelatt pga. synlig mur innvendig.

Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i ca. 2009

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg, er delt inn i 3 deler. Litt fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater og noe mur.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt panel.

TG 1 **Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**
Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

TG 1 **Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1 **Ventilasjon**
Ventil og EL. vifte i yttervegg.

TG 1 **Sanitærutstyr / armaturer og innredning**
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask og dusjløsning.

TG 0 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er utelatt pga. rør til dusjen står på yttervegg.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i ca. 2005.

Vurdering / Avvik

TG 2 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med belegg, har oppkant mot veggene. Gulvet er flatt.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1 **Overflater - Vegger**
Veggene er med plater.

TG 1 **Overflater - Himling**
Himling er med takess.

TG 1 **Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**
Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

TG 1 **Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 2 **Ventilasjon**
Ventil i himling, liten luftespalte i dør.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Konsekvens:
Liten luftutskiftning.

TG 1 **Sanitærutstyr / armaturer og innredning**
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og kabinett.

TG 0 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er utelatt pga. rør til kabinett står på yttervegg.

Toalett (ikke våtrom) U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med belegg.

TG 1 **Overflater - Vegger**
Veggene er med plater som er tapetsert.

TG 1 **Overflater - Himling**
Himling er med malt panel.

TG 2 **Ventilasjon**
Ventil montert i vegg.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Konsekvens:
Liten luftutskiftning.

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**
Vanlig standard på innredning.

Kjøkken U- etasjen

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. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1 **Overflater - Himling**
Himling er med malt panel.

TG 1 **Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1 **Avtrekk**
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1 **Innredning**
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med slette fronter i fra ca. 2007.

Kjøkken 1. etasje — 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. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1 **Overflater - Himling**
Himling er med malt panel.

TG 1 **Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1 **Avtrekk**
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1 **Innredning**
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speil fronter i fra ca. 2012.

Etasjeskiller og gulv på grunn — NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1 **Etasjeskiller**
Lydhimling skal i følge eier være montert i himling til U- etasjen.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging
Kun kaldt øverloft som har lufting i fra gesimser.

Litt svartsopp på undertaksplater, er vanlig på denne type plater. Er som forventet ut i fra alder.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

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 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder er felles for begge boenheter, montert i bad U- etasjen.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventiler i toppen av vinduer.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Varmepumpe i fra ca. 2022 og ca. 2007.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 1979.

Grunnmur:
Mur er i betong. Gulvet er med silt.

Dør:
Noe råte i bunnen av portblad.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående og noe liggende kledning. Noe råte i enkelte kledningsbord på vegg vest.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.

Taktekking:
Taket er tekket med shingel, har vanlig elde. Undertak består av bord. Vindskier side nord mangler.

Bygningen har vanlig elde, port trenger utbedringer.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i vindfang 1. etasje på vegg vest, er felles for begge boenhetene. Hovedsikring 50 ampere, 17 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?	1979	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	2022, div. kurser, innmat sikringsskap.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2026	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2026	
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	
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	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilder



Sikringsskap.

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?	Ja	
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.	Ikke relevant	

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 relevant	

Signatur

Signatur

Rykene - 06.05.2026
Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

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
22. mars 2026

Oppdragsnummer
39-0057/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hans Bævers vei 14, 4815 SALTRØD

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Håvard Stiansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. september 2008

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: 8744167
Forsikret i: If forsikring

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: Vaskerom i kjeller fikk nytt gulv og vegger samt tak i ca 2009. Husker ikke firmaets navn som la gulvet og varmekabler. Vegger og tak var egeninnsats. Bad i 2. etasje ble oppgradert i ca 2005 av tidligere eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: En rørlegger la ny sluk på vaskerom på badet i 2009. Mener det var Stiansen Rør AS eller noe..

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei. Men det er belegg på alle bad.

---

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: SLOTTA BYGGSERVICE AS byttet terrassebord i 2023 på verandaen. Forbedring av støtte under deler av veranda ble gjort i 2019 av et firma i forbindelse med ny støttemur rundt hagen Martinshus AS. Ny peisovn ble byttet av meg og min far i 2015.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martinshus AS la ny dreneringslange ifb med ny støttemur. 2019.

---

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: Hisøy Elektro AS Bytte av innmat i sikringsskap. Sjekk av kurser for varmepumpe og varmtvannsbereder. 28.01.2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Hisøy Elektro har sjekker deler av anlegget ifb med arbeidet de utførte i 2022.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er en 25A kurs til garasjen.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannmåler ble montert i ca 2015.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg i 2005 av tidligere eiere. Jeg har ingen dokumentasjon på dette. Igland Garasje.

---

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: Genelt oppussing. Nytt kjøkken 2012. Stue, soverom og gang pusset opp med nytt gulv og vegger i 2015/2016 i 2. etasje.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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: Har ikke målt. Men mulig det kan måles fukt i dusj i 1. etasje. Det ble nylig oppdaget noe sopp eller lignende på en vegg på soverom i 1. etasje mot yttervegg. Ble vasket med klor, ikke sett noe siden. Holdes under oppsyn.

---

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)

Ja

Beskriv: se svar under punkt 11.

---

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

Ja

Beskriv: Kommer noe vann inn ved garasjeåpningen (blir liggende ved åpningen - ikke mot vegger. Ny list under porten kan være et godt tiltak, Evnt plassere en rist ved porten.

---

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?

Ja

Beskriv: Noe skjevhet i gulv i stue i 1. etasje (kjeller) Alltid vært sånn i mitt eie.

---

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: Har vært mus på loftet for noe år tilbake. Ikke hørt noe fra leieboere om det siden 2019.

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra salg i 2008, som er en vei....?

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Mulig det står i den tilstandsrapporten fra 2008.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Et nabohus trenger sårt maling og Reperasjoner på kledning.

---

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

Eventuell kommentar: Det må tettes mellom hus og garasje. Kan forekomme vann over arbeidsbenk i garasjen når det blåser kraftig fra vest.

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: 39-0057/26

enova

Energiattest



Adresse **Hans Bævers vei 14, 4815 SALTRØD**	
Dato for energimerking **15.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270654**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **166913861**
Gårdsnummer **44**	Bruksnummer **342**
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 **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **167,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **167,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, 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 **205,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **197,66 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 216 kWh**



Hans Bævers vei 14, 4815 SALTRØD

Detaljering

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

Hans Bævers vei 14, 4815 SALTRØD

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

MEGLEROPPLYSNINGER

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	44	Bnr.:	342	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Hans Bævers vei 14, 4815 Saltrød					Dato:	20.03.2026 UKN

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr.	25 622,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	5 003,-

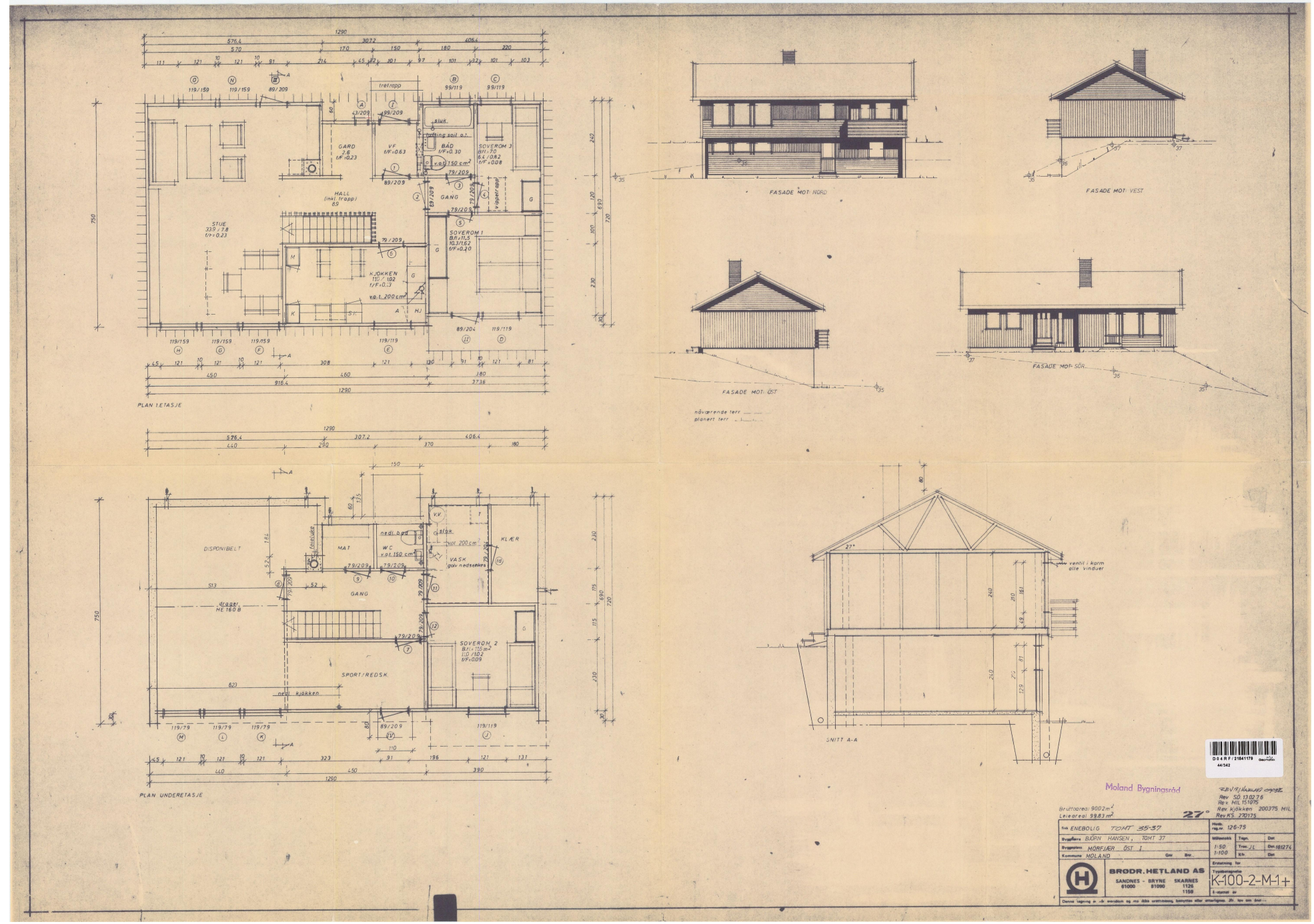
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

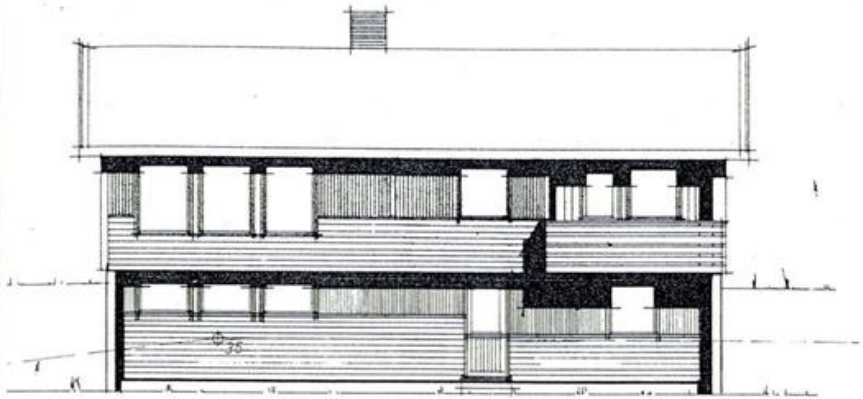
For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år.
Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.
Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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

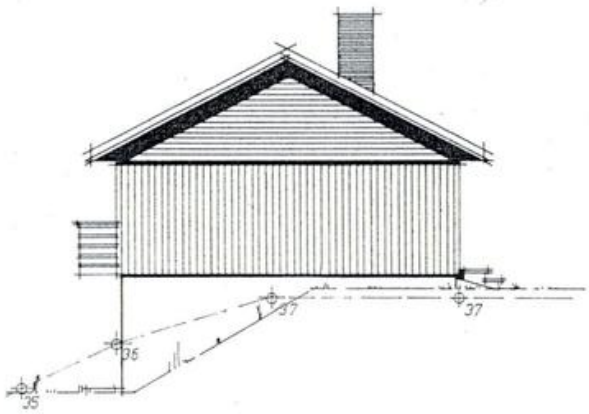
Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	RØRLEGGER JENSEN AS	Orgnr:	911839008
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	29.01.2016		
Målerstand ved innstallasjon:	00000000		
Plassering:	i bad vaskerom		
Tekst / kommentar:			


PLAN 1.ETASJE
PLAN UNDERETASJE
FASADE MOT: NORD
FASADE MOT: VEST
FASADE MOT: ØST
FASADE MOT: SØR
SNITT A-A
nåværende terr
planert terr
Moland Bygningsråd
27°
Bruttoareal: 900.2 m²
Leiareal: 99.83 m²
Rev SD 130276
Rev MIL 151075
Rev Kjøkken 200375 MIL
Rev KS. 270175
ENEBOLIG TOMT 35-37
BJØRN HANSEN, TOMT 37
MØRFJÆR ØST 1
MOLAND
BRØDR. HETLAND AS
SANDNES 61000 - BRYNE 81090 SKARNES 1126 1158
K-100-2-M-1+
1:50
1:100

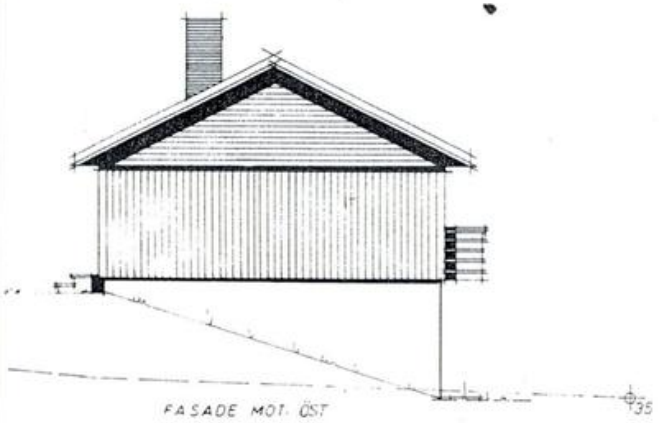


FASADE MOT. NORD

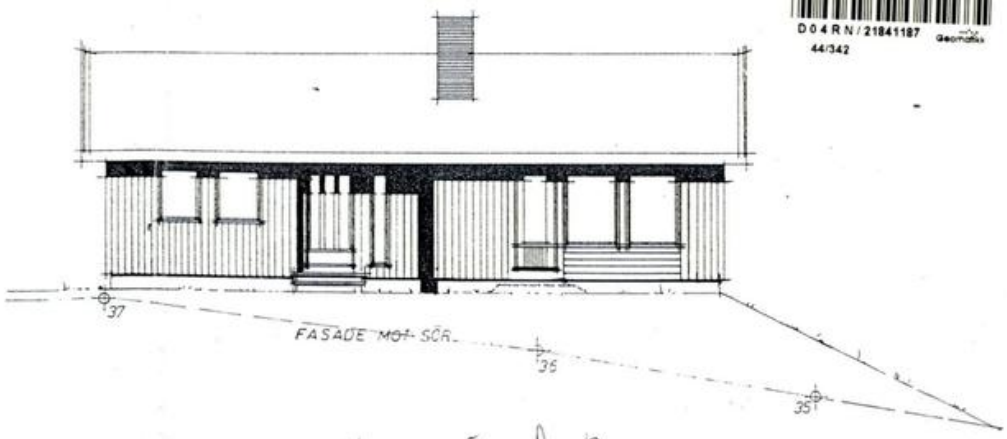


FASADE MOT. VEST

Garasjen bygges på vegg fasade mot vest



FASADE MOT. ØST



FASADE MOT SØR

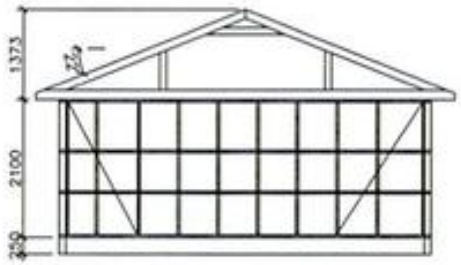
nåværende terr
planert terr

26 APR. 2004

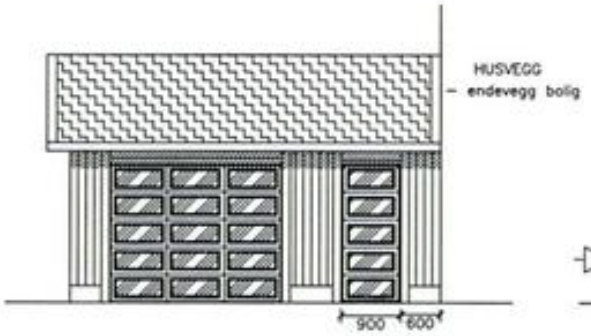
Hans Richard Bjornes

Gnr: 44 Bnr: 342

D04RN/21841187
44/342
SKANNET

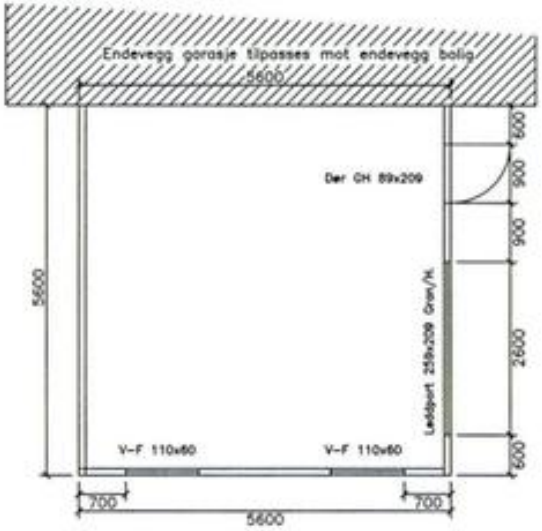


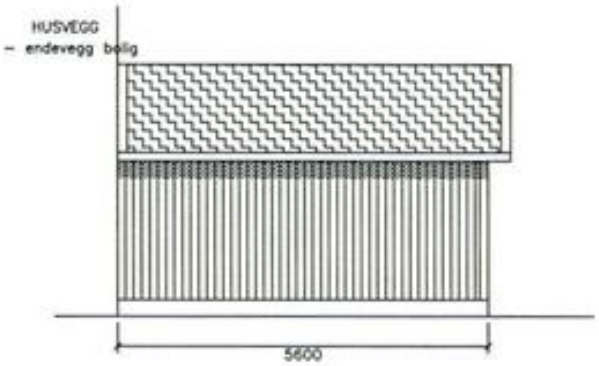
Bindingsverk 98mm
Snitt A–A.





Leddport 457x209 Grøn Heltre.







SKANNET

26 APR. 2004

IGLAND GARASJEN	Byggherre: Hans Richard Bjornes			
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD				Konstr/tegnet: FRH
Gnr: 44 Bnr: 342		Ordrenr: 100345	Takvinkel: 22'	Dato: 20.04.04
A5	Målestokk: 1:100	Tlf :37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 5656A5stsnu	

Tegningen er Igland Industrier AS sin eiendom .Må ikke brukes til annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre.Eventuelle erstatningsøksmål kan eller fremføres.

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4203	Arendal	44	342		

Adresse til bygningen	Hans Bævers vei 14, 4815 Saltrød
Avtalenr.	67415
Kundenr.	124763

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:		X
Beløp inkl. mva:		
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:		
	Måned	**Kvartal**
Siste fakturerte termin:	Januar - mars	1.TERMIN
Antall terminer (valgt av kunde):		4

Kommentarer:

Dato: 17.03.2026

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

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS

Dalenveien 347

4849 Arendal

Kommuneplan

Adresse: Hans Bævers vei 14, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 44/342/0/0

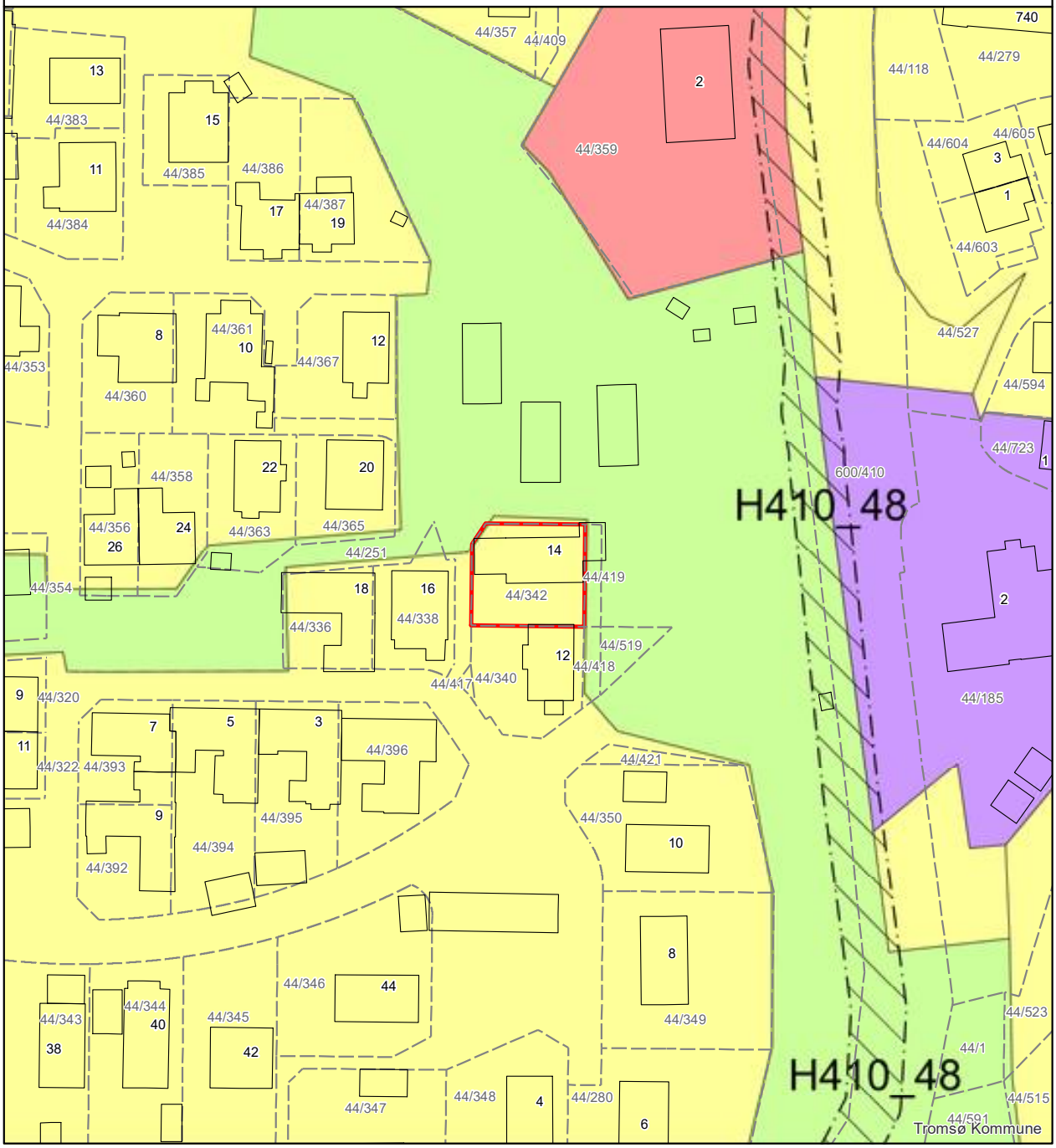
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-03-16

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

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

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

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

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER.

§ 1.

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

§ 2.

OMRÅDE FOR SMÅHUSBEBYGGELSE. OMRÅDE A.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3.

OMRÅDE FOR TETT SMÅHUSBEBYGGELSE. OMRÅDE B OG C.

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

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

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

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

§ 4.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

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

§ 5.

FRIOMRÅDER.

I friområder skal eksisterende vegetasjon søkes bevart.

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

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

§ 6.

FELLESBESTEMMELSER.

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

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

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

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

Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

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

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

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

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

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

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

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

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

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

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

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

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

Arealformålområder

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

Arealformålområder (Nye)

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

Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

1273 - Regulert møneretning

- <all other values>
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- 510 - Høyspenningsanlegg
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Park
- Annet friområde
- Friluftsområde (på land)
- Felles parkeringsplass
- Fellesareal for garasjer
- Forretning / Kontor

Reguleringsplan

ARENDAL KOMMUNE

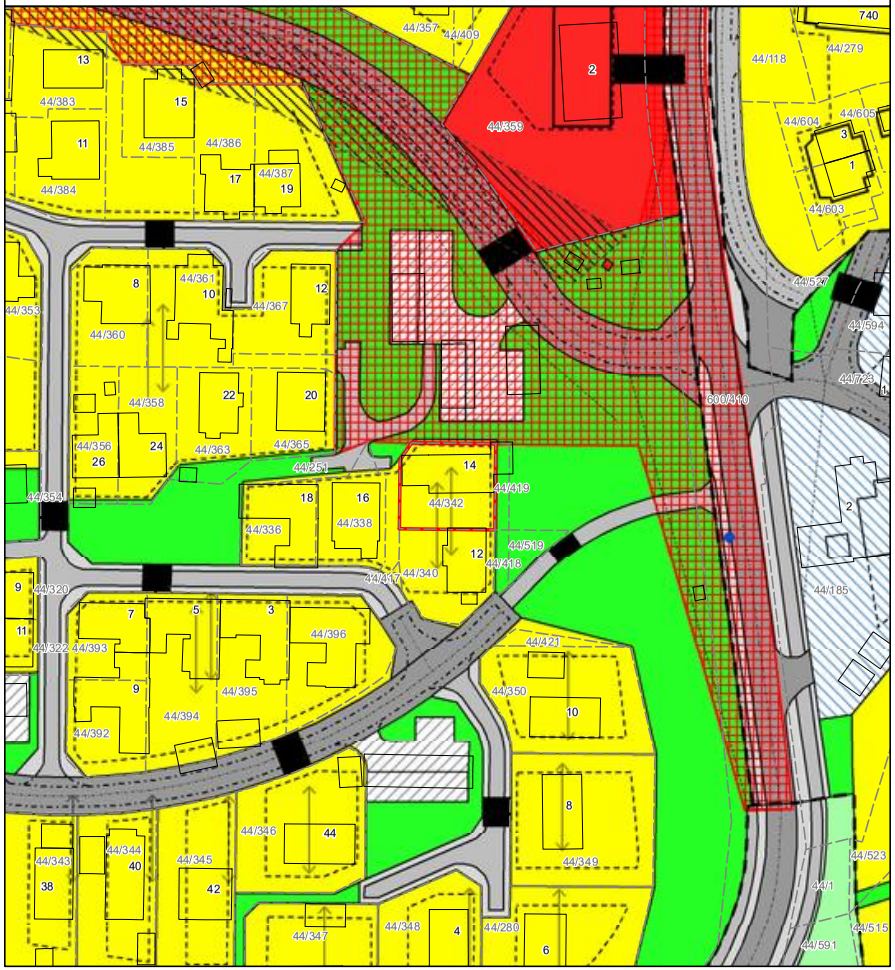
Adresse: Hans Bævers vei 14, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 44/342/0/0
Planident: 2621r3
Ikrafttredelsesdato: 20.8.1975
Plannavn: Helle syd

Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-03-16

N



Kommunedelplan

Adresse: Hans Bævers vei 14, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 44/342/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

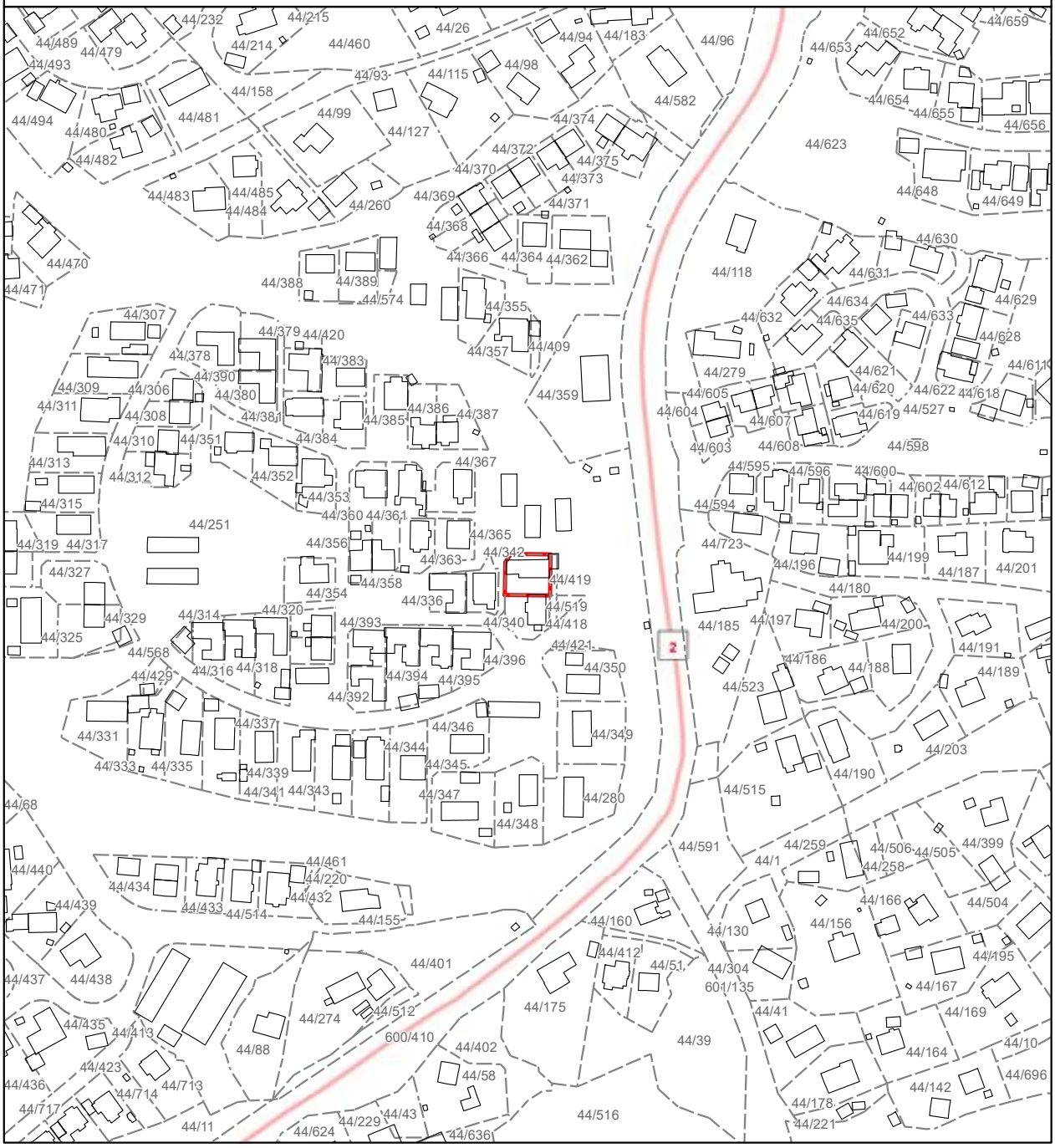
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-03-16



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-44/342/0

Bruksnavn	TOMT NR 37	Beregnet areal	374.3
Etablert dato	28.12.1976	Historisk oppgitt areal	375.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HÅVARD STIANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SK - Skylddeling	28.12.1976			

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
☑	☐	☐	☐	☐	23.04.1997	374.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166913861	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 166913861: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	194.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	194.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008
EB - Endre bygningsdata	04.11.2020	04.11.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	194.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	28.0
U01	0	80.0	0.0	80.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
166913861-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	15.06.2020

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	30.0	0.0	30.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	27.03.2005	09.05.2005
IG - Igangsettingstillatelse	09.05.2005	09.05.2005
TB - Tatt i bruk	01.08.2008	31.07.2008

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Hans Bævers vei	14		4815 SALTRØD

Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

- Vannledning
- Avløp fellesledning
- Avløp spillvannsledning
- Overvannsledning
- Kum
- Planlagte vann- og avløps-anlegg

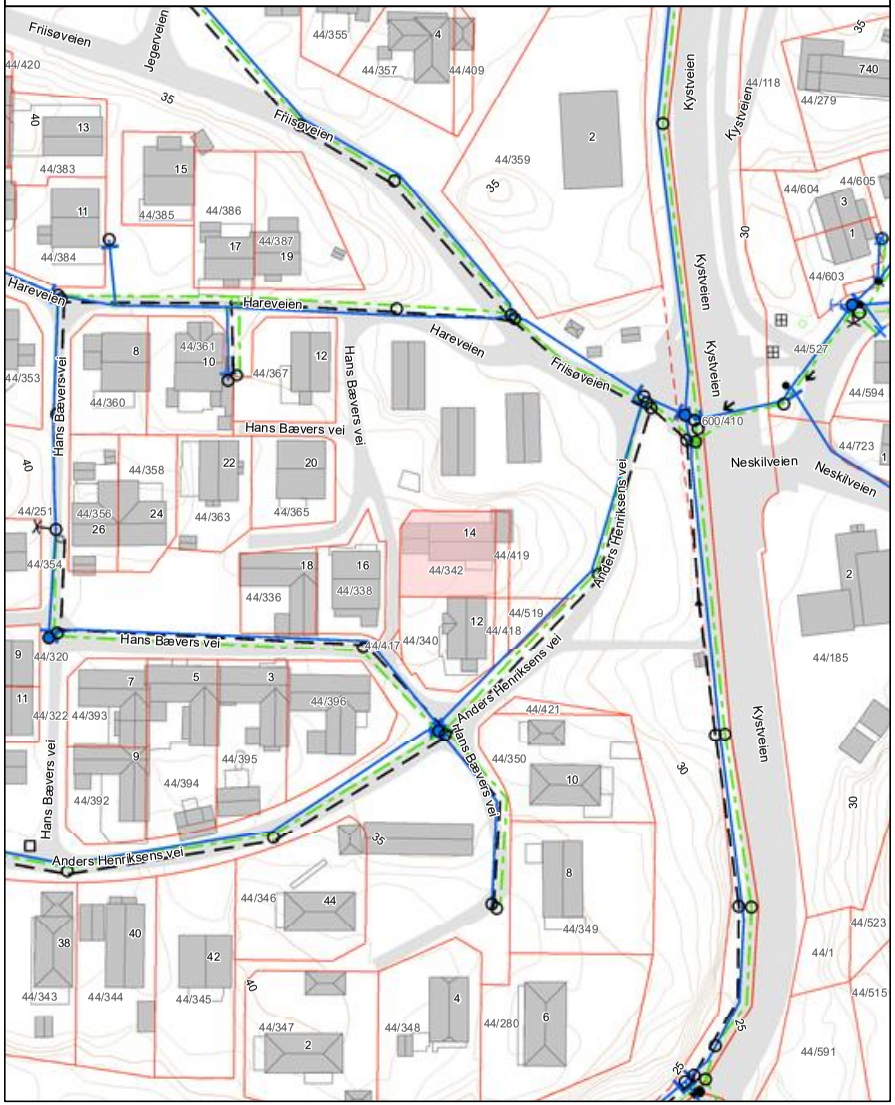
Ledningskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Hans Bævers vei 14, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 44/342/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 374 m²
Dato: 2026-03-16

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

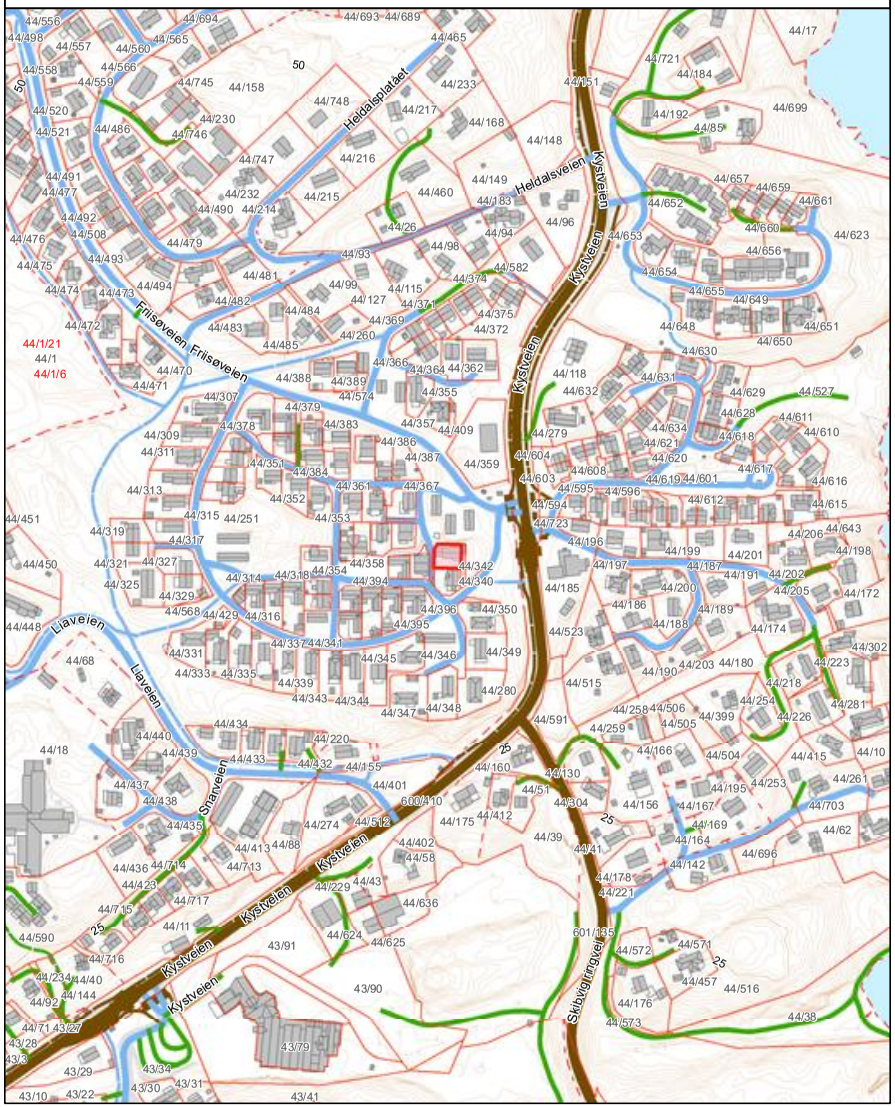
Veikart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Hans Bævers vei 14, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 44/342/0/0

Målestokk: 1:3,500
Areal: 374 m²
Dato: 2026-03-16

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

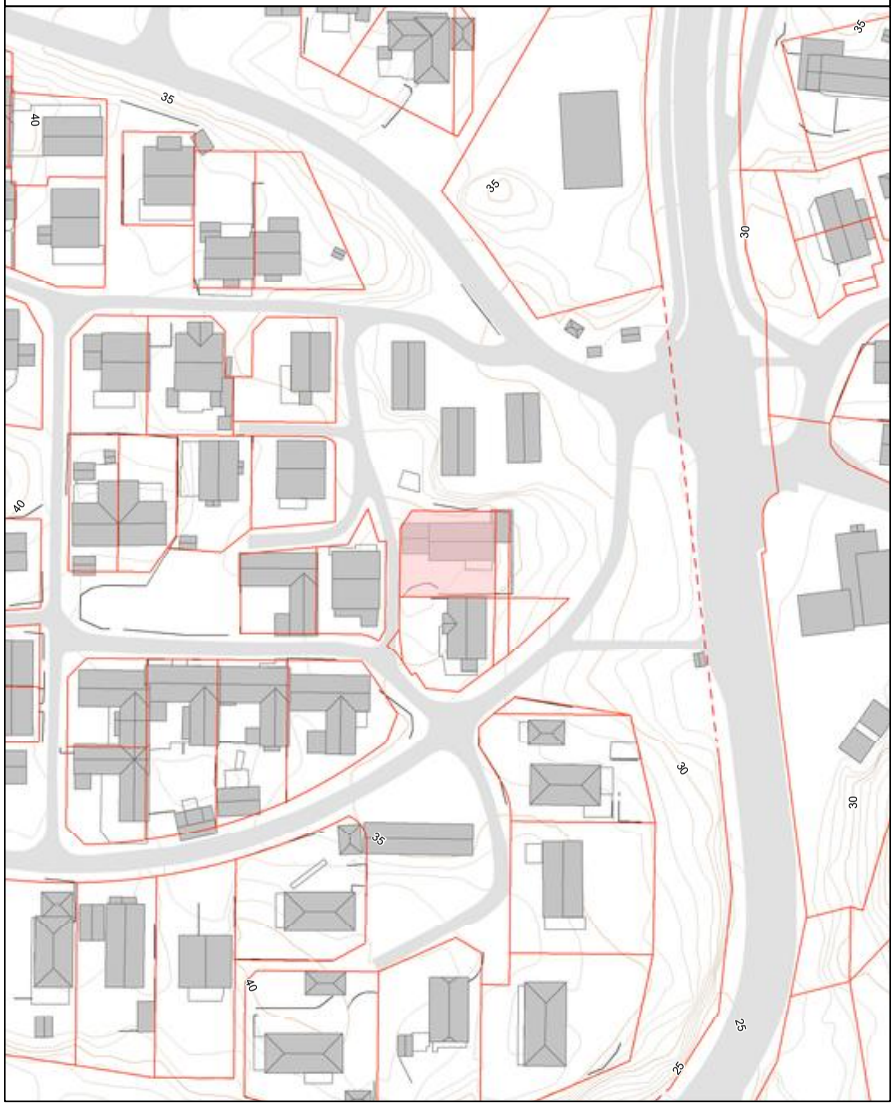
Grunnkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Hans Bævers vei 14, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 44/342/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 374 m²
Dato: 2026-03-16

N



Utskriftsdato: 16.03.2026

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.**	44	**Bruksnr.**	342	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hans Bævers vei 14, 4815 SALTRØD								

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	10 019,14 kr
Sum	**10 019,14 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Standard Abonnement (fast del)	25%	2 stk	1532.31	1/1	0 %	3 064,63 kr	766,15 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	280 liter	25.54	1/1	0 %	7 150,50 kr	1 787,63 kr
Hentetillegg Standard/Delt	25%	280 liter	7.30	1/1	0 %	2 044,00 kr	511,00 kr
					Sum	**12 259,13 kr**	**3 064,78 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.

Dok avg kr. 320,-

DG NR. 00247 10.1.77

K J Ø P E K O N T R A K T

Moland kommune selger herved til

....Bjørn.Hansen, Birketveit,.4870.Fevik!.personnr..060152[redacted]
en parsell av kommunens tomteområde iMørfjær.Øst.I,.tomt.nr..37
Parsellen har ved kartforretning av..1/11-76..., tinglyst den
.28/12-76.., fått gnr..44...bnr...342....av skyldmark..0,01...
i Moland kommune. Reguleringsvedtekter og bestemmelser for
øvrig vedrørende dette tomteområde blir gjeldende.

Kjøpesummen for denne parsell utgjør kr...25938..... som
tillagt kr. 350,- for andel av garasjeplass, tilsammen
kr....26.288..... betales kontant ved undertegnelse av
kjøpekontrakt/utstedelse av skjøte. Ved eventuell forsinket
betaling - helt eller delvis - svarer kjøperen 7 1/2% rente
p.a. inntil betaling skjer.

Forøvrig gjelder følgende salgsbetingelser:

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

2. Langs reguleringsvei kan kjøperen anlegge en fender som kommer 15 cm. høyere enn veibanen.
Moland kommune opparbeider vei som angitt på reguleringskartet.
Likedan legger Moland kommune hovedvann- og kloakkledninger og anviser tilkoblingssted. Når den solgte tomt har fått anlagt vei, vann og kloakk som angitt, er kommunens forpliktelser oppfylt overfor kjøperen. Hvis husbyggeren slipper å anlegge septiktank og dette vil føre til at kommunen får merutgifter til felles renseanlegg og forlengelse av kloakkledning i sjøen vil kommunen forbeholde seg rett til å kreve inn en avgift til å bestride disse utgifter med. Kommunen forbeholder seg rett til, uten godtgjørelse til tomteeieren, å legge veiskråninger inn på parsellen, likeledes å føre overvann fra veier, plasser og friarealer ut på parsellen. Hver parsell er pliktig til å ta imot det naturlige grunn- og overvann fra overliggende område og lede det frem til det nedenforliggende området på en av bygningsrådet godkjent måte. Kommunen har videre rett til å anlegge og vedlikeholde vann- og kloakkledninger over tomtene hvor en finner at det er hensiktsmessig. Den samme rett har eventuelt nabo som av en eller annen grunn må over eiendommen for å bli tilknyttet vann- og/eller kloakkledning. Kjøperen må ikke anlegge murer eller annet som kan vanskeliggjøre vedlikeholdet av ledningene. Han plikter selv å gjøre seg kjent med kommunens planer om dette. Kjøperen har plikt til å legge stikkledninger for vann og kloakk i felles vei når kommunen bestemmer dette. Over tomta kan det strekkes elektriske ledninger og anlegges kabler og stolper som er nødvendig for elektrisitetsforsyningen og telefonforbindelsen

til området uten erstatning til kjøper. Erstatning for ulempe og skade under anlegget eller vedlikeholdsarbeider dekkes av eierne av kabler, elektriske linjer eller telefonlinjer. Tomteeier har ikke krav på erstatning i noen form for eventuell skade på busker, trær eller gjerde på grunn av snørydding på offentlig vei.

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

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

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

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

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

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

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

~~Tomten skal bebygges med Hetlandshus.~~

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

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

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

Arendal, den 27. desember ..... den ..... 19 76.

Vedtas som selger:
Moland kommune.

Ingar Olsen
ordfører

Vedtas som kjøper:

Bjørn Hansen

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

Gerd Aaby
Navn:
Personnr.: 18/4-53
Adresse: Aust-Agder Sparebank

Mari Rimmingen
Navn:
Personnr.: 14/11-45
Adresse: AUST-AGDER SPAREBANK

S K J Ø T E

Moland kommune gir herved

Bjørn Hansen, Birketveit, 4870 Fevik
skjøte på foranstående parsell gnr. 44 .... bnr. 342 .....
av skyldmark. 0,01 ...i Moland kommune, da han som kjøper har betalt kjøpesummen på omforenet måte.

Rett gjenpart bekreftes
AUST-AGDER SPAREBANK
iflg. spesialfullmakt
Gerd Aaby
Mari Rimmingen

Arendal ..... den 27/12 ... 19 76

Ingar Olsen
Ordfører

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

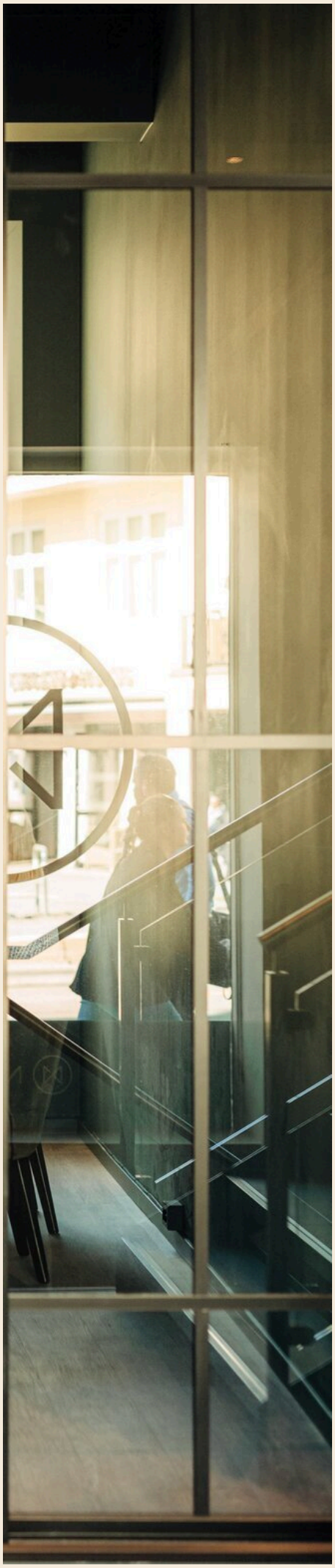
Gerd Aaby
Navn:
Personnr.: 18/4-53
Adresse: Aust-Agder Sparebank

Mari Rimmingen
Navn:
Personnr.: 14/11-45
Adresse:

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.

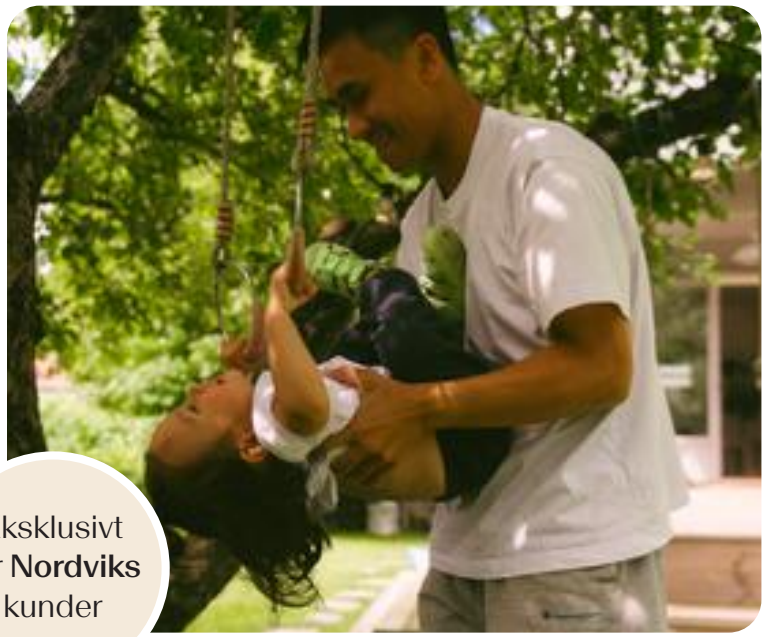


Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

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: 39-0057/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hans Bævers vei 14 4815 SALTRØD
Matrikkel: Gnr 44, bnr 342 (ideell andel 1/1) / Gnr 44, bnr 342 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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:

Ida Michelle Vatne

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Arendal
im.vatne@nordvikbolig.no
991 61 211