NORDVIK

Skibvig ringvei 4F

3 soverom | 164 kvm | Enebolig

Velkommen til

Skibvig ringvei 4F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Vedlegg
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.06.2026

Nøkkelinformasjon



Enebolig med garasje - attraktiv beliggenhet nær Mørfjærkilen
- kort vei til skole og servicetilbud - gode solforhold

Prisantydning	**1 750 000,-**
Omkostninger	**45 130,-**
Totalpris	**1 795 130,-**
BRA-i	**164 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Skibvig Ringvei 4F – en eiendom med attraktiv beliggenhet på Saltrød, kun et steinkast fra Mørfjærkilen og flotte rekreasjonsområder ved sjøen. Her bor du sentralt og familievennlig med kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk, fritidsaktiviteter og gode bussforbindelser.

Eiendommen består av en frittliggende enebolig med garasje og en romslig tomt med gode muligheter for videre utvikling. Boligen har behov for oppgraderinger og modernisering for å tilfredsstille dagens standard, noe som gir nye eiere en spennende mulighet til å skape sitt eget drømmehjem og tilføre verdier over tid.

Dette er et interessant alternativ for både barnefamilier, håndverkere og kjøpere som ønsker å etablere seg i et populært område med nærhet til sjø, natur og byliv.

Planløsning







































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
39-0151/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skibvig ringvei 4F, 4815 SALTRØD
Gnr 41, bnr 128 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selgere
Herman Christian Thon
Andreas Norgår Thon

Kjøpesum og omkostninger
1 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
43 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
45 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
64 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 795 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 814 830,- (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
1960

Antall soverom
3

Arealer

BRA-i: 164 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 183 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 74 kvm. 2 ganger, 3 soverom, 2 boder, bad, vaskerom og WC
Total BRA: 74 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Yttergang, bod, stuer og kjøkken
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 30 kvm. Terrasse

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 19 kvm. Garasje
Total BRA: 19 kvm.

Innhold
Enebolig:
Underetasje: 2 ganger, 3 soverom, 2 boder, bad, vaskerom og WC
1. etasje: Yttergang, bod, stuer og kjøkken

Garasje:
Garasjeplass.

Standard
Det må påregnes oppgraderinger for å møte dagens krav til komfort og innredningsmessig standard. Dette gir samtidig en flott mulighet til å modernisere boligen etter egne ønsker og behov. Eiendommen fremstår som et spennende prosjekt med betydelig utviklingspotensial, både innvendig og utvendig. Garasje og tomtens kvaliteter bidrar til å gjøre dette til en eiendom med mange muligheter for den rette kjøper.

Parkering
I garasje og på egen tomt.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juni 1971
Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Norgår Thon
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 19795682
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid
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, ufaglært
Arbeid som er utført: Nye takplater
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
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Oljetank sanert 2025

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Teknisk tilstandsrapport 2026
26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: Ingen påbud/ krav/heftelser
31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Den er sanert 2025
31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Ja
Beskriv: Arendal kommune aksepterer denne løsningen

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen AS

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

Byggemåte

Enebolig
Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.
Grunnmur
Grunnmur består av betong og noe Leca. Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendig trapp side syd.
Drenering og fuktsikring
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Mur er kun tjæret.
Konstruksjon
Konstruksjonen består av bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.
Kledning
Kledning er av type stående og noe liggende, har vanlig elde mht. alder.
Kledning er ikke lektet ut. Råte i en del kledningsbord på flere av veggene.
Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasse syd-vest er i enkel utførelse og har dårlig valgt løsning på feste i vegg for senere vedlikehold av kledning. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.
Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x6", uten kryssavstivning. Isolasjon lagt ut.
Luftespalte i skråtak med papp har begrenset effekt. Er som forventet ut i fra alder.
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med plastbelagte stålplater, har en del rust ved takfoter. Undertak er med bord. Tekkingen er med ukjent alder.
Utstyr på tak
Stigetrinn montert.
Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål og noe sink, har vanlig elde mht. alder.
Nedløp ender rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket.
Beslag
Pipebeslag har noe rust.
Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre, tidligere utbedringer foretatt i U- etasjen, synlig i krypkjeller hvor flere bjelker burde vært understøttet pga. langt spenn.
Skorsteiner inne i huset
Pipe er i teglstein, må pga. alder sjekkes nærmere av feier.
Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bad U- etasjen, er ikke
funksjonstestet.
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast og soil.
Varmtvannsbereder
VVS bereder montert i bod syd-vest.
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventiler i toppen av vinduer.
Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
2 stk. varmepumper montert, 2023 modell og en med ukjent alder.

Garasje
Byggeår ukjent.
Grunnmur:
Mur er i betong. Gulvet er med asfalt.
Drenering:
Ingen fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.
Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående kledning, har stedvis noen råteskader. Ingen
kryssavstivning montert på bindingsverket.
Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler med liten dim.
Taktekking:
Taket er tekket med plastbelagte stålplater, har noe rust ved takfoter. Undertak består av bord.
Bygningen har nå behov for noe vedlikehold/oppgradering.

Enebolig
Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold,TG 2
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

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
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Mur er kun tjæret.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og manglende fuktsikring av mur utvendig.
Konsekvens: Dreneringen må utbedres for å kunne oppnå tørr U- etasje.

Yttervegg
Kledning,TG 2
Kledning er av type stående og noe liggende, har vanlig elde mht. alder. Kledning er ikke lektet ut. Råte i en del kledningsbord på flere av veggene.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Råteskader kan videreutvikle seg.

Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører,TG 2
Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og manglende vedlikehold.
Konsekvens: Vil forringes raskere uten vedlikehold.

Terrasser og plattinger på terreng
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer),TG 2
Terrasse syd-vest er i enkel utførelse og har dårlig valgt løsning på feste i vegg for senere vedlikehold av kledning. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utførelse.
Konsekvens: Liten dim. på takoveheng mht. snølast.

Takkonstruksjon
Takkonstruksjon,TG 2
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x6", uten kryssavstivning.
Isolasjon lagt ut.
Luftespalte i skråtak med papp har begrenset effekt. Er som forventet ut i fra alder.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og utførelse.
Konsekvens: Liten dim. mht. snølast.

Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking),TG 2
Tekking er med plastbelagte stålplater, har en del rust

ved takfoter. Undertak er med bord. Tekkingen er med ukjent alder.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og manglende vedlikehold.
Konsekvens: Vil foreldes raskere uten vedlikehold.

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.

Renner, nedløp og beslag
Beslag,TG 2
Pipebeslag har noe rust.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Vil foreldes raskere uten vedlikehold.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger),TG 2
Synlig flater i boder, her er målt fukt i gulv og bunnen av murvegger. Her må være obs på at oppforede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Svikt i utvendig drenering.
Konsekvens: Vil oppstå et fuktig miljø.

Krypkjeller
Innvendig inspeksjon er mulig,TG 2
En del fukt i grunnen til krypkjeller som er tildekket med plast. Her er også mangelfull utlufting, dette gjelder også ved krypkjeller syd-vest med tilgang i fra bod syd-vest 1. etasje.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utførelse og fukt er relatert til utvendig drenering.
Konsekvens: Er en risikokonstruksjon som krever jevnlig tilsyn.

Bad, U- etasjen
Samlet vurdering:,TG 3
Rommet er nå modent for oppgradering.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og utførelse.
Konsekvens: Er ikke beregnet for utvidet bruk.

Vaskerom, U- etasjen
Samlet vurdering:,TG 3
Mht. kommentarer og krav i fra NS-3600 trenger rommet nå oppgradering.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og utførelse.
Konsekvens: Kan ikke lenger garantere tette overflater og sluk må monteres.

Etasjeskiller og gulv på grunn
Etasjeskiller,TG 2
Etasjeskillere mellom etasjene er i tre, tidligere utbedringer foretatt i U- etasjen, synlig i krypkjeller hvor flere bjelker burde vært understøttet pga. langt spenn.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og utførelse.
Konsekvens: Svikt i gulvet.

Ildsteder og skorsteiner
Skorsteiner inne i huset,TG 2
Pipe er i teglstein, må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Kan bli fyringsforbud.

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

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder på kobberrør og stoppekran, her er over halve brukstid passert.
Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid. Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

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

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder på rør fra byggeår.
Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostander og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Varmtvannsbereder,TG 2
VVS bereder montert i bod syd-vest.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder iht. NS-3600.
Konsekvens: Må snart regne på utbedringer.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger handelen: Stekeovn og kjøleskap.
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
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Elektrisk.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 000kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 14 988,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon vann og avløp. Prisen er med ett forbruk på 8 kubikk vann pr. mnd.

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 15 000,- pr år.

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

Eiendomsskatt
Kr 3 880,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 841 825,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 367 298,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 19795682

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er i dag ikke tilknyttet Tv/internett eller bredbånd.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 813 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.
Eiendommen innehar usikre eiendomsgrenser.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Saltrød. Her får du nærhet til Mørfjærkilen med flotte turmuligheter, badeplasser og

maritime omgivelser. Området er kjent for sitt gode bomiljø og sin praktiske beliggenhet med kort vei til skoler, barnehager, butikker og øvrige servicetilbud. Samtidig er det enkel adkomst til Arendal sentrum, noe som gjør dette til et populært område for både familier og pendlere.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass, Alvika - linje 101, N101 - ca. 1 minutt i gåavstand.
Arendal togstasjon - linje R50 - ca. 13 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 58 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Lia Barnehageenehet (0-5 år) -ca. 11 minutter i gåavstand.
Drømmevika naturbarnehage (1-5 år) - ca. 13 minutter i i gåavstand.
Noah barnehage (0-5 år) - ca. 22 minutter i gåavstand.

Skoler:
Stuenes skole (1-10 kl.) - ca. 10 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 14 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - ca. 17 minutter i gåavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 15 minutter i kjøreavstand.

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 ferdigmelding for vann, avløp og installasjon av vannmåler.

Det finnes tegninger fra byggeår, videre er boligen påbygget etter opprinnelig byggeår, dette stemmer hovedsakelig med dagens bruk men i kjeller er det et bad der det opprinnelig i tegningene er opplyst vaskerom, videre er det etablert vaskerom i brenselsrom.

Det foreligger godkjenning av garasje fra 1972 og tilbygg av boligen fra 1972.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan - formål: uregulert.
Kommuneplan Arendal 2023-2033 - planid: 42032022-8.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

4203/41/128:
05.08.1836 - Dokumentnr: 900063 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
FESTE- / GRUNNAVGIFT OPPGITT I ANNET EN NORSKE KRONER
FESTERETTEN GJELDER OGSÅ FESTERENS ETTERKOMMERE
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

13.11.1991 - Dokumentnr: 7849 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Best. vedr. støyskjerm m.m.
Betyr: Avtale om oppføring og vedlikehold av støyskjerm.
Se vedlagt servitutt utfyllende informasjon.

05.08.1836 - Dokumentnr: 900063 - Festekontrakt - vilkår
FESTE- / GRUNNAVGIFT OPPGITT I ANNET EN NORSKE KRONER
FESTERETTEN GJELDER OGSÅ FESTERENS ETTERKOMMERE
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

24.08.1972 - Dokumentnr: 5292 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt
Betyr: Erklæring med oppføring av tilbygg mht til vilkår for dispensasjon.
Se vedlagt servitutt utfyllende informasjon.

30.06.1956 - Dokumentnr: 1395 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:41 Bnr:1
Betyr: Eiendommen er utskilt fra denne eiendommen.
Se vedlagt servitutt utfyllende informasjon.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1147407 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:41 Bnr:128

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Oljetanken på eiendommen er sanert og er ok iht til Arendal kommune sine retningslinjer - opplyser selger.

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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
1. Visningshonorar resten inkludert kr. 3 900,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-

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

Samlet skal selger betale kr. 112 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. juni 2026

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

Meglerforetaket
Nordvik Arendal
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

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

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

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

Skibvig ringvei 4F

Nabolaget Vestre Saltrød/Alvika - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Stuenes skole (1-10 kl.) 471 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	14 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	17 min 7.8 km

Offentlig transport

Alvika Linje 101, N101	1 min 0.1 km
Arendal stasjon Linje R50	13 min 6.8 km
Kristiansand Kjevik	58 min

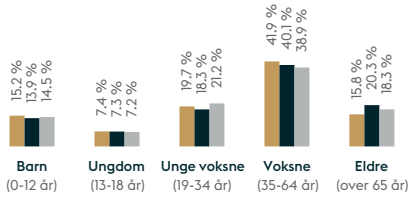
Barnehager

Lia Barnehageenehet (0-5 år) 35 barn	11 min 0.9 km
Drømmevika naturbarnehage (1-5... 26 barn	13 min 1.1 km
Noah barnehage (0-5 år) 18 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Saltrød	8 min
Rema 1000 Krøgenes	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Saltrød/Alvika	916	432
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Kvalitet på skolene
Bra 57/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Saltrødbukta 1 Nærmiljøanlegg	4 min
Stuenes - ungdomsskole	8 min
MOVA Krøgenes	6 min
MOVA Arendal Sentrum	16 min

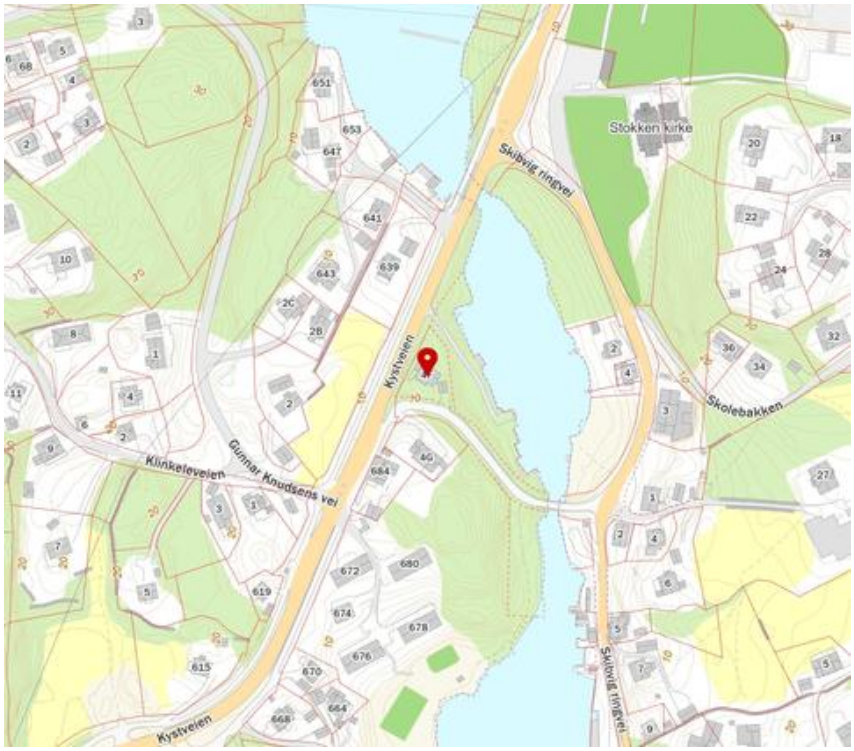
«Jeg og min familie trives veldig godt her i Allvika på grunn av alle de fine naboene vi har og samholdet :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100



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

Skibvig ringvei 4F

4815 Saltrød

Gnr: **41** Bnr: **128**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *255941*
Opprettet: *09.06.2026*
Utskrift: *17.06.2026*

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 uavhengig, 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 av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens 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.

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

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

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
0 stk

TG 1
13 stk

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Yttervegg
- Konstruksjon

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp

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

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

Loft (innredet og uinnredet)
- Konstruksjonsoppbygging

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

TG 2
17 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)

Takkonstruksjon
Takkonstruksjon
Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Utstyr på tak
Renner, nedløp og beslag
Beslag
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Krypkjeller
Innvendig inspeksjon er mulig
Etasjeskiller og gulv på grunn
Etasjeskiller
Ildsteder og skorsteiner
Skorsteiner inne i huset
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereder

TG 3
2 stk

Bad - U- etasjen	
Samlet vurdering:	**200 000,-**
Vaskerom - U- etasjen	
Samlet vurdering:	**200 000,-**
Estimerte kostnader på TG3	**400 000,-**

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig i fra 50 tallet med tilhørende garasje beliggende på en sentral tomt. Slik boligen fremstår pr. i dag er det nå behov for en god del vedlikehold/oppgradering.

Det som først står for tur utvendig er dreneringen.

Innvendig er det våtrom og kommentarer til krypkjellere.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Herman Christian Thon **Rekvirert dato:** 04.06.2026

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen **Besiktigelsesdato:** 09.06.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Skibvig ringvei 4F, 4815 Saltrød **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
41	128

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Dødsbo

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
		Ingen dokumenter fremlagt ved befaringen.

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Festet

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

ca. 1960

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	TBA
U- etasjen		74	
1. etasje		90	30
	Sum:	**164**	**30**
	Sum BRA:	**164**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	**BRA-i:** 2 ganger, 3 soverom, 2 boder, bad, vaskerom, WC.
1. etasje	**BRA-i:** Yttergang, bod, stuer, kjøkken. **TBA:** Terrasse.

Garasje

Arealskjema

Etasje		BRA-e
1. etasje		19
	Sum BRA:	**19**

Romfordeling

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

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.

Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.
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

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av betong og noe Leca. Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendig trapp side syd.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Mur er kun tjæret.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og manglende fuktsikring av mur utvendig.

Konsekvens:
Dreneringen må utbedres for å kunne oppnå tørr U- etasje.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 2

Kledning
Kledning er av type stående og noe liggende, har vanlig elde mht. alder. Kledning er ikke lektet ut. Råte i en del kledningsbord på flere av veggene.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Råteskader kan videreutvikle seg.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens:
Vil forringes raskere uten vedlikehold.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasse syd-vest er i enkel utførelse og har dårlig valgt løsning på feste i vegg for senere vedlikehold av kledning. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Liten dim. på takoveheng mht. snølast.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x6", uten kryssavstivning. Isolasjon lagt ut.
Luftespalte i skråtak med papp har begrenset effekt. Er som forventet ut i fra alder.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og utførelse.

Konsekvens:
Liten dim. mht. snølast.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med plastbelagte stålplater, har en del rust ved takfoter. Undertak er med bord. Tekkingen er med ukjent alder.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens:
Vil foreldes raskere uten vedlikehold.

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.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 2

Beslag
Pipebeslag har noe rust.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Vil foreldes raskere uten vedlikehold.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulv i betong, påforet i de fleste rom.

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

Overflater - Himling
Himling er med plater og panel.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)
Synlig flater i boder, her er målt fukt i gulv og bunnen av murvegger. Her må være obs på at oppforede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Svikt i utvendig drenering.

Konsekvens:
Vil oppstå et fuktig miljø.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig
En del fukt i grunnen til krypkjeller som er tildekket med plast. Her er også mangelfull utlufting, dette gjelder også ved krypkjeller syd-vest med tilgang i fra bod syd-vest 1. etasje.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse og fukt er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens:
Er en risikokonstruksjon som krever jevnlig tilsyn.

Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Alder ukjent.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg, har litt fall mot sluk som lar seg kun delvis inspisere. Noe ujevnt underlag.

Overflater - Vegger
Veggene er med plater.

Overflater - Himling
Himling er med malt panel.

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

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

Ventilasjon
Ventil i yttervegg, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask og dusjhjørne.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet og bunnen av yttervegg side syd.

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

TG 3

Samlet vurdering:
Rommet er nå modent for oppgradering.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og utførelse.

Konsekvens:
Er ikke beregnet for utvidet bruk.

Estimert kostnad:
200 000,-

Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg, er tilnærmet flatt. Ingen tett oppkant ved dør øst og ingen sluk montert.

Overflater - Vegger
Veggene er med mur og noe panel, lite egnet som våtsone ved kar.

Overflater - Himling
Himling er med takess.

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

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

Ventilasjon
EL. vifte i yttervegg.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på innredning som består av vask, kar og avløp til vaskemaskin.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet og bunnen av yttervegger i mur. Fukt er relatert til utvendig drenering.

Hulltaking er utelatt pga. rør til kar står på murvegg.

TG 3

Samlet vurdering:
Mht. kommentarer og krav i fra NS-3600 trenger rommet nå oppgradering.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og utførelse.

Konsekvens:
Kan ikke lenger garantere tette overflater og sluk må monteres.

Estimert kostnad:
200 000,-

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med belegg, har litt ujevn flate.

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 plater.

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.
Benkeplate side vest av komfyr ligger løs.
Kjøkkeninnredning er med speil fronter.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2 **Etasjeskiller**
Etasjeskillere mellom etasjene er i tre, tidligere utbedringer foretatt i U- etasjen, synlig i krypkjeller hvor flere bjelker burde vært understøttet pga. langt spenn.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og utførelse.

Konsekvens:
Svikt i gulvet.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper
Trapp er med rett løp. Håndløpere mangler på vangen.

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens:
Risiko for fallskader ved bruk.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Skorsteiner inne i huset
Pipe er i teglstein, må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Kan bli fyringsforbud.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging
Kun kaldt øverloft som har lufting i fra ventiler i gavler. Har stedvis gamle fuktmerker på en del takbord. 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

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

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bad U- etasjen, er ikke funksjonstestet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder på kobberrør og stoppekran, her er over halve brukstid passert.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.
Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder på rør fra byggeår.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostander og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2

Varmtvannsbereder
VVS bereder montert i bod syd-vest.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder iht. NS-3600.

Konsekvens:
Må snart regne på utbedringer.

TG 1

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

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
2 stk. varmepumper montert, 2023 modell og en med ukjent alder.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår ukjent.

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

Drenering:
Ingen fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående kledning, har stedvis noen råteskader. Ingen kryssavstivning montert på bindingsverket.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler med liten dim.

Taktekking:
Taket er tekket med plastbelagte stålplater, har noe rust ved takfoter. Undertak består av bord.

Bygningen har nå behov for noe vedlikehold/oppgradering.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer montert i bod syd-vest 1. etasje på vegg nord, 6 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?	Ukjent.	
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?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
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	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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.	Ja	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	
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 - 17.06.2026
Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andreas Norgår Thon	9578-5997-4-1709643	2026-06-10 16:21:55
Herman Christian Thon	9578-5995-4-685447	2026-06-04 12:57:31

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. juni 2026

Oppdragsnummer
39-0151/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skibvig ringvei 4F, 4815 SALTRØD

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Andreas Norgår Thon, Herman Christian Thon

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juni 1971

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Norgår Thon

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 19795682
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

Arbeid som er utført: Nye takplater

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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?

Ja

Beskriv: Oljetank sanert 2025

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Teknisk tilstandsrapport 2026

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ingen påbud/ krav/heftelser

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Den er sanert 2025

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Ja

Beskriv: Arendal kommune aksepterer denne løsningen

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 39-0151/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Herman Christian Thon	**2026-06-04**	**Andreas Norgår Thon**	**2026-06-10**

Identifikasjon

Herman Christian Thon

Identifikasjon

Andreas Norgår Thon

Signicat

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



Adresse **Skibvig ringvei 4F, 4815 SALTRØD**	
Dato for energimerking **10.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309786**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **167086756**
Gårdsnummer **41**	Bruksnummer **128**
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 **1958**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
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 **274,03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **261,50 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 610 kWh**



Skibvig ringvei 4F, 4815 SALTRØD

Detaljering

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

Ferdigmelding/-besiktigelse

Denne blankett (Del A - Ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Trykt på selvkopierende papir

Byggeplass (adresse): Saltrød

Til teknisk etat i (kommune): Arendal

Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsellnr.
	41	128	

Eier/fester av tomt: Horgaard Thom

Adresse: Saltrød — Tlf. 370 300 47

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitæranlegg i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av: Dato: ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

Merknader

Utskifting av vann og avløps ledn. t. Thomtet Tolig på gn. 41 bnr. 128.
Priv. stikkledn. fra vann skiftet fra vegkant RV. 410 og inn til og med sammul stenavstillen (denne ble utkoplet Lagde på ledn. fra tidl. stenavstillen til RV 410

Sted, dato: 2 26/8.

Autorisert rørleggers ~~underskrift~~: Dag Aanonsen.

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse er foretatt: Dato: De utførte installasjoner ☐ godkjennes på følgende betingelser mv.: ☐ godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:

Spesifiser

Skisse se vedlagte kart m 1:500.

Vann ø 32mm PE
Avløp ø 110 mm PVC

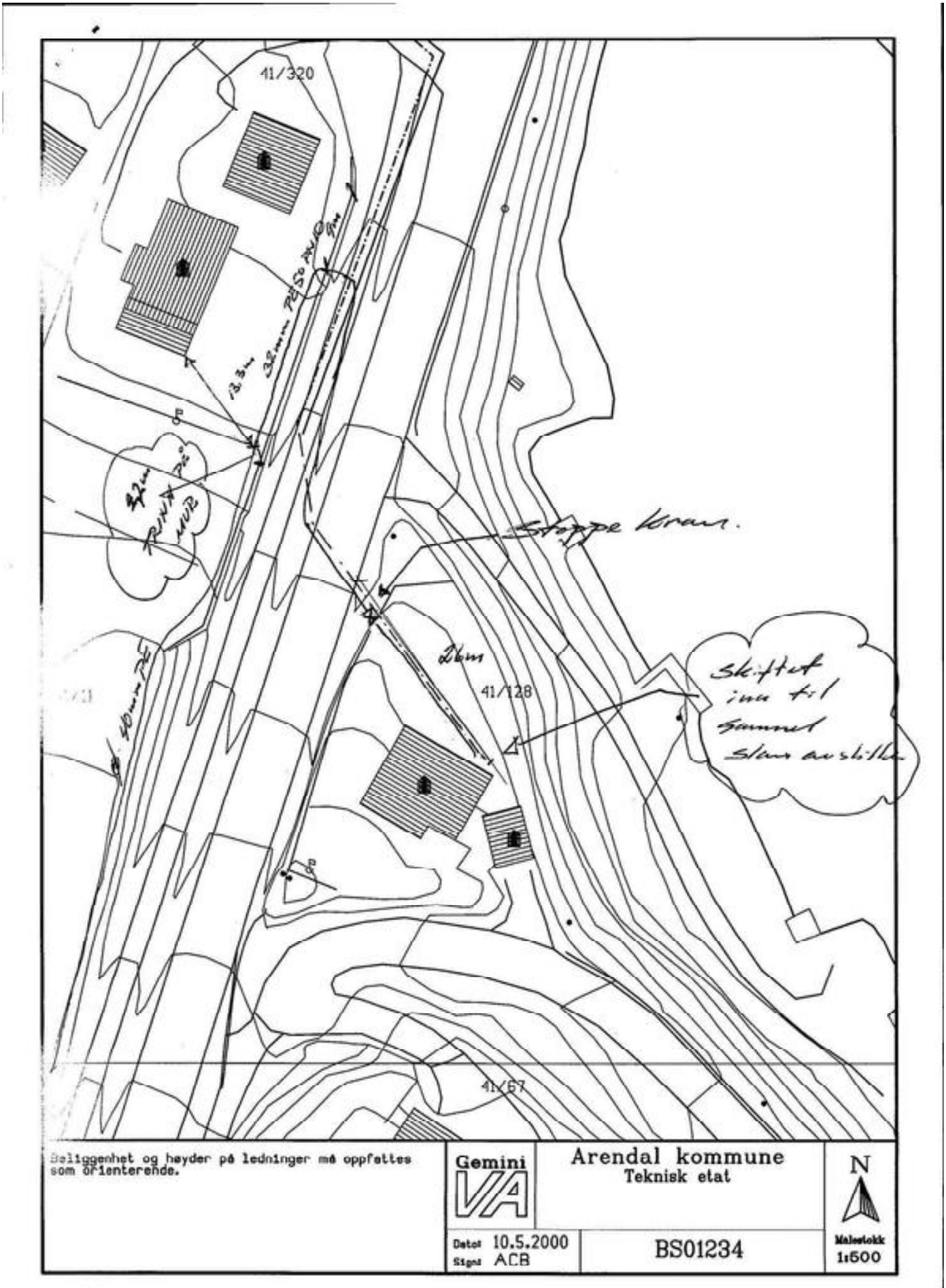
00CKB
167086756 41/128 Fer

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted, dato: 27/8-90.

Underskrift:

K-blankett 5415 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-92


41/320
41/128
41/67
Skifter inn til sammen
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.
Gemini VA
Arendal kommune
Teknisk etat
N
Dato 10.5.2000
Sign ACB
BS01234
Målestokk 1:500

Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	RØRLEGGER HALVORSEN AS	Orgnr:	865380542
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	13.10.2015		
Målerstand ved innstallasjon:	0000		
Plassering:	Vaskerom		
Tekst / kommentar:	Tilb.slagsventil i måler.		

S Æ R U T S K R I F T

av Moland bygningsråds møtebok, møte 2.5.72.

Sak nr. 138/72.

NORGÅR THON.
Garasje på gnr. 41, bnr. 128.
Anmeldelsesskjema datert 18.4.72. Tegninger datert 17.4.72.

VEDTAK: Garasjen godkjennes oppført som søkt om.

Eydehavn, 10.5.72.

Ole Aasen
-bygningssjef-

Rett utskrift:

90

Moland Bygningsråd



OAa/RJ
A. 503.1.

41/128

Herr Norgår Thon,
4015 Saltrød.

Ad: Tilbygg til våningshus - Garasje.

Ovennevnte er godkjent av Noland bygningsråd i møte 2/5 - 72.

For ordens skyld gjør en oppmerksom på at en forutsetning for bygningsrådets godkjennelse selvsagt er at arbeidet utføres i overensstemmelse med bygningslov og forskrifter.

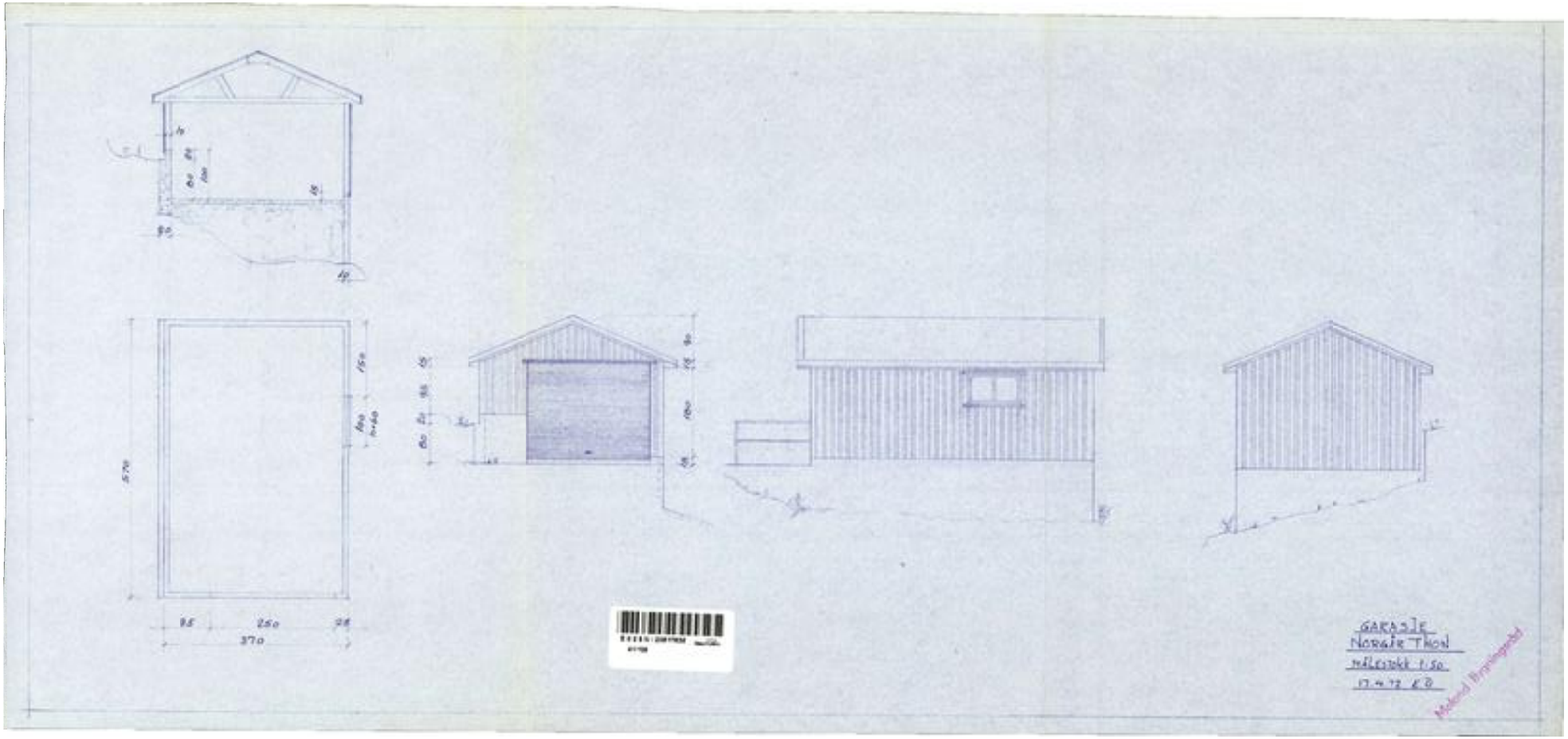
Dette gjelder naturligvis også garasjen, som må kles innvendig med tennvernende kledning minst A10 hvis den kommer nærmere våningshuset enn 4 m.

Eydehavn, den 21. juni 1972.

Ole Aasen
bygn.sjef.



3


370
95
250
95
370
GARAGE
NORGE THON
målestokk 1:50
17.4.72 ES

S Æ R U T S K R I F T

av Moland bygningsråds møtebok, møte 2.5.72.

Sak nr. 137/72.

NORGÅR THON.
Tilbygg til våningshus på gnr. 41, bnr. 128.
Byggeanmeldelse datert 18.4.72. Tegninger datert 12.4.72.
Nabovarsel gitt: Thorleif Thorsen, Aud Aanonsen og Lilly Aanonsen.
Vegvesenet har med brev av 11.4.72, innvilget dispensasjon.
Svein Thorsen søker om å stå som ansvarshavende for bygget.

VEDTAK: Byggeanmeldelse og tegninger godkjennes under forutsetning av at arbeidet blir utført i overensstemmelse med bygningslov og forskrifter.

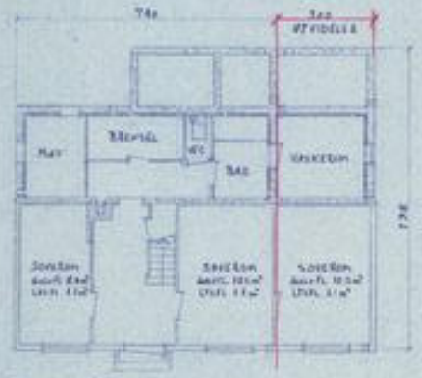
Eydehavn, 10.5.72.

Ole Aasen
-bygningssjef-

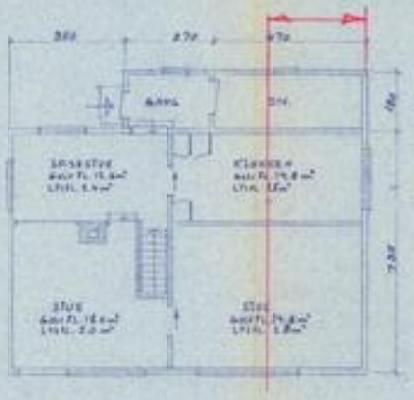
Rett utskrift:

Moland Bygningsråd

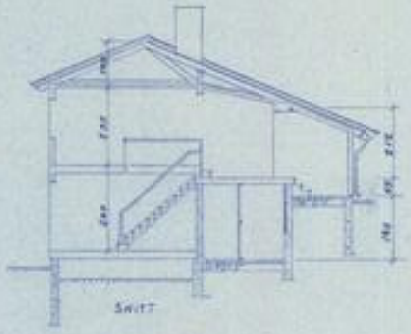
E 0 2 B R / 23517639 Geomatikk
41/128



PLAN UNDERETASJE



PLAN 1 ETASJE



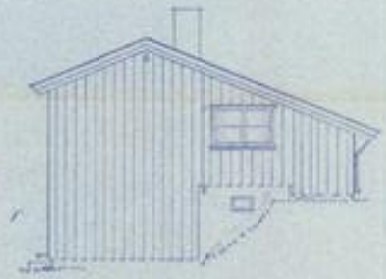
SNITT



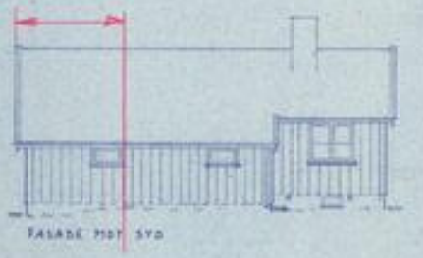
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



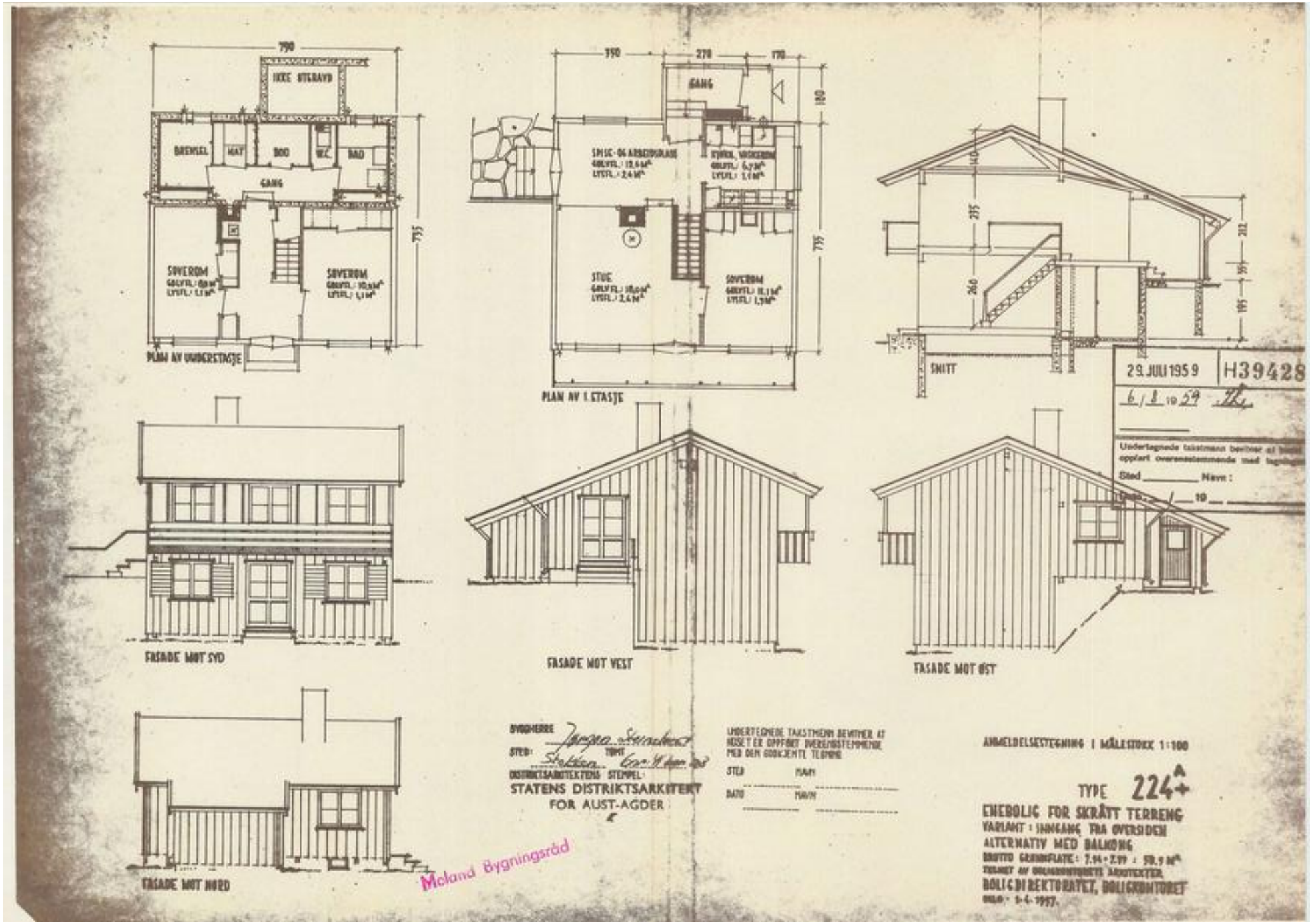
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

ENEBOLIG
NORGÅR THON
— SALTRØD —
MÅLESTOKK 1:100
B 472 KD

Malond Bygningsråd



Molands Bygningsråd



Norgår Thon 4815 Saltrod.

Kommuneplan

Adresse: Skibvig ringvei 4F, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 41/128/0/0

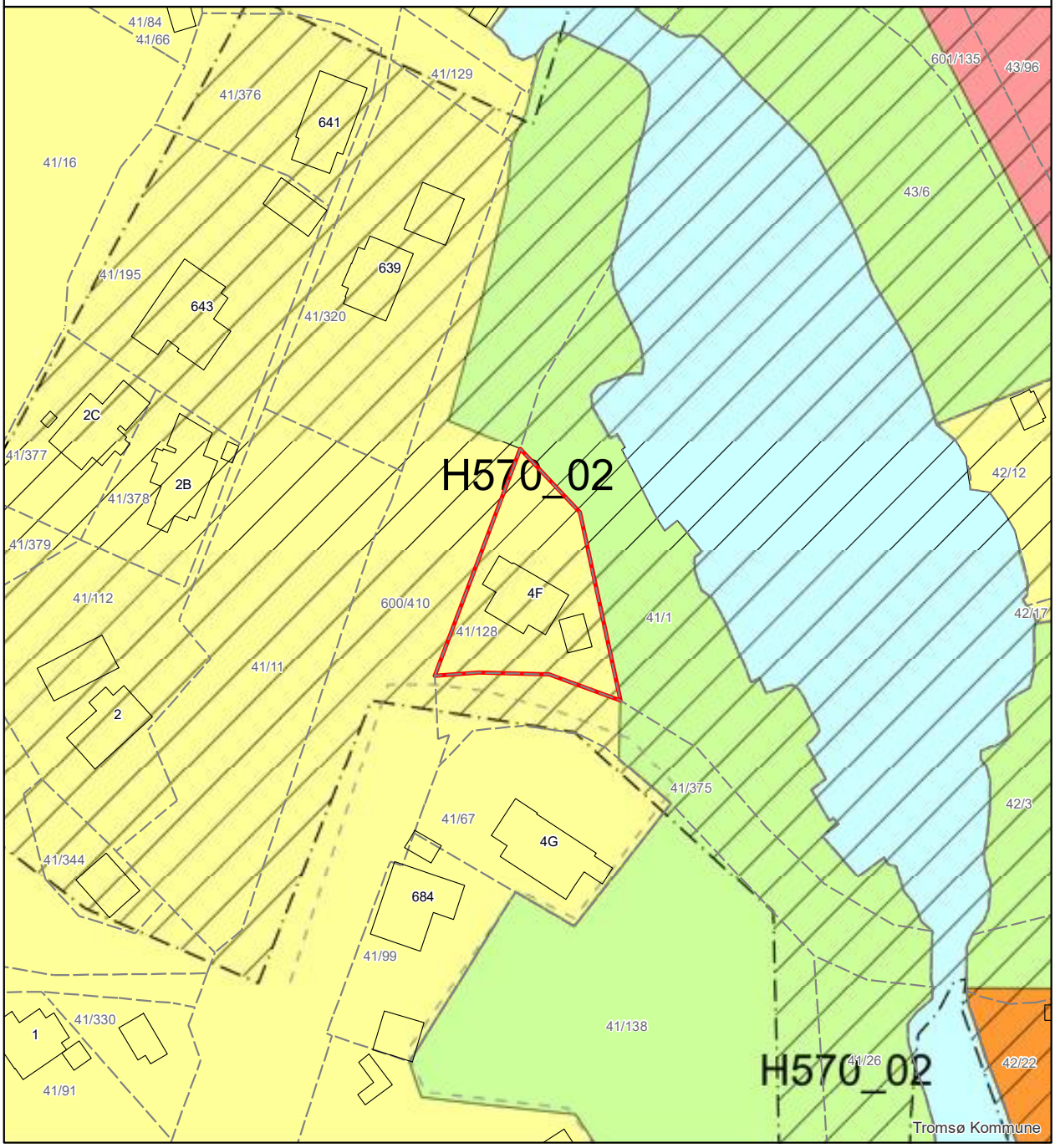
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-06-04

N

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone



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

Reguleringsplan

Adresse: Skibvig ringvei 4F, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 41/128/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

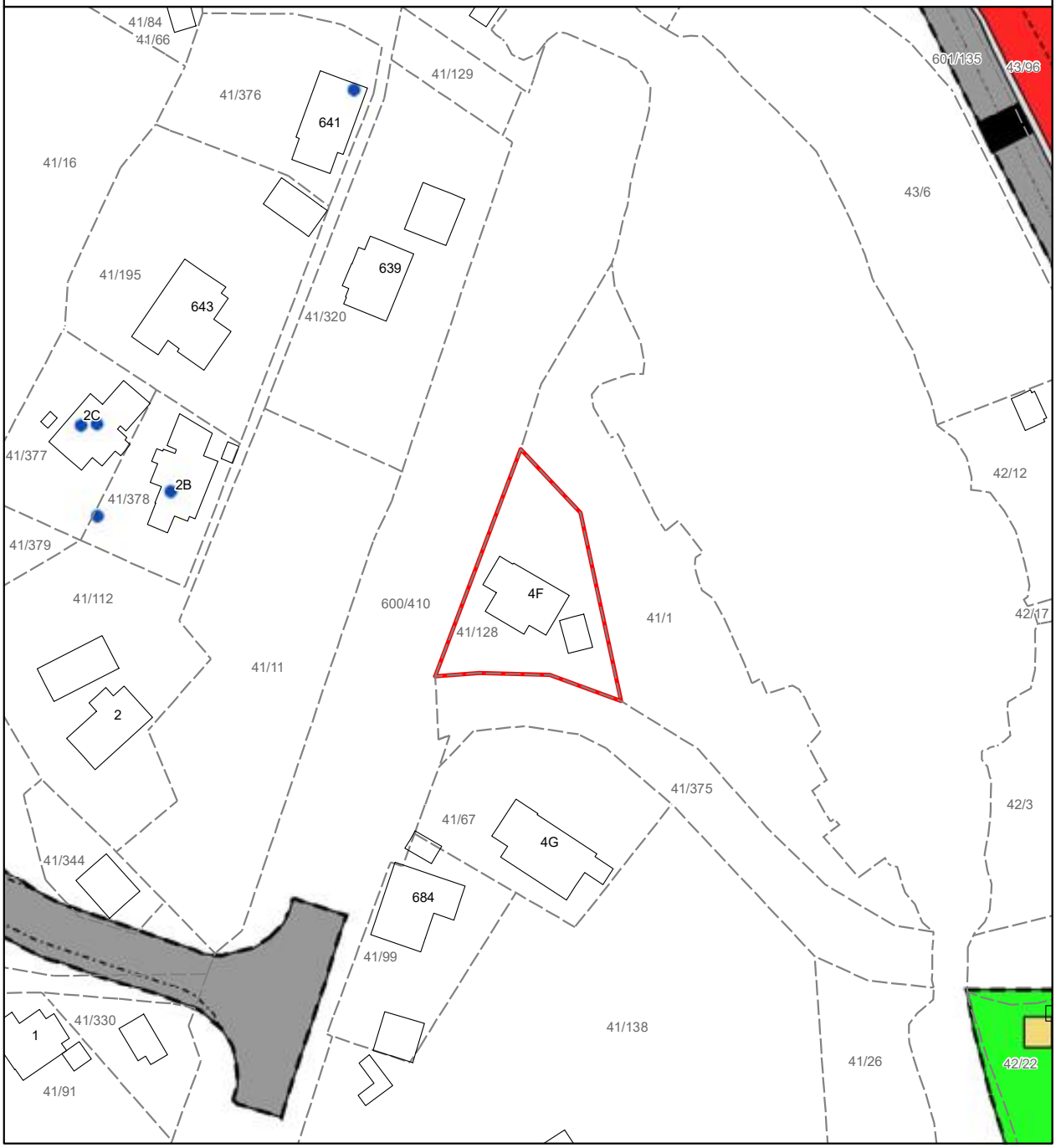
Formål: Uregulert

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-06-04

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Offentlig kirke
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- FRIOMRÅDER
- Annet spesialområde

Arealplaner under arbeid

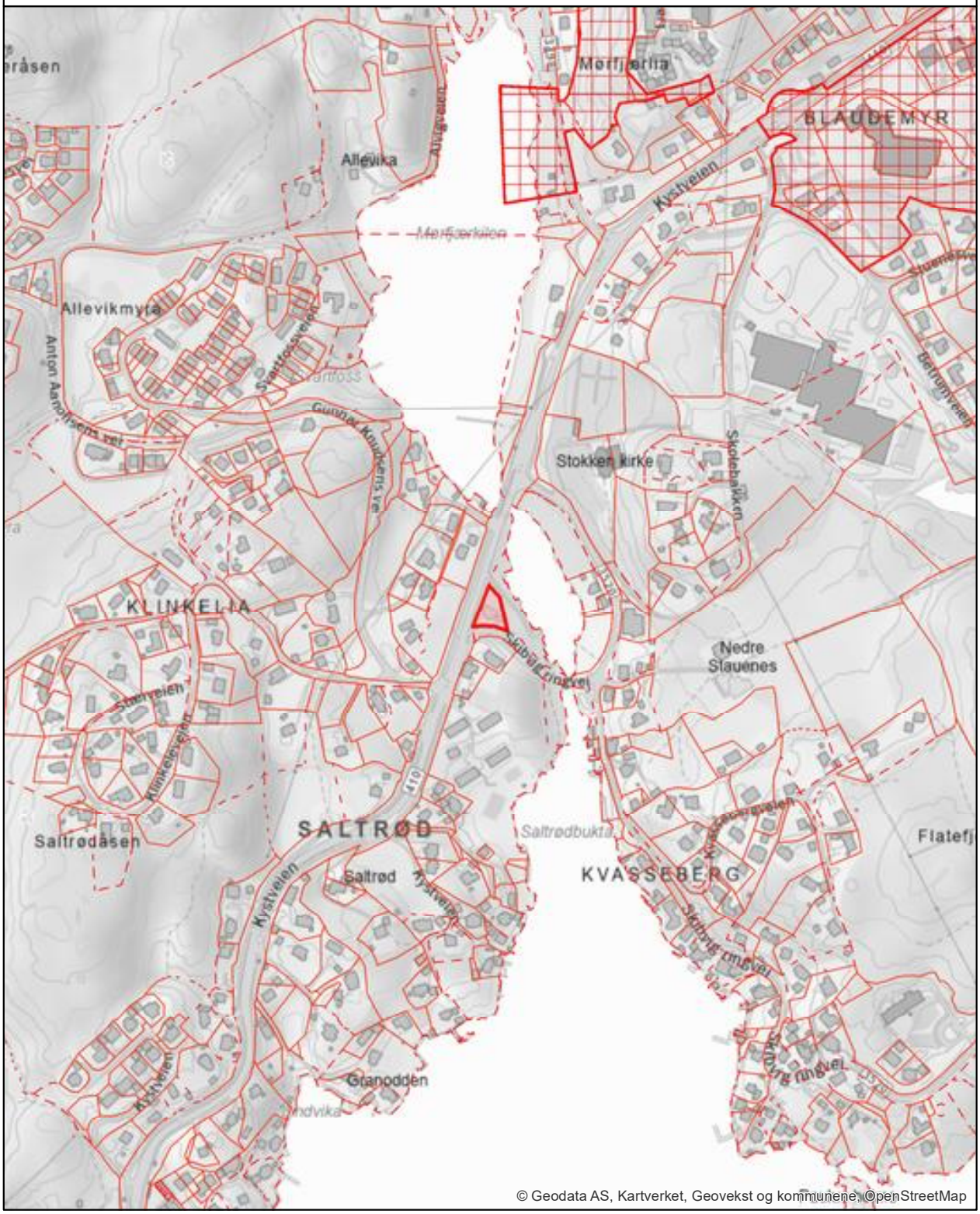
Adresse: Skibvig ringvei 4F, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 41/128/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-06-04

ARENDAL KOMMUNE

N

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-41/128/0

Bruksnavn	SOLHAUG	Beregnet areal	813.0
Etablert dato	30.06.1956	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	17.01.2026	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.03	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
HERMAN CHRISTIAN THON		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1
NORGÅR SVEIN THON		F - Fester	D - Død		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	24.02.2012	24.02.2012	2012/1399	
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SK - Skylddeling	30.06.1956			

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
☑	☐	☐	☐	☐	27.06.1994	813.0	NF - Noen fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
167086756	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
167086764	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 167086756: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	165.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	165.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1958	14.10.2005

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	89.0	0.0	89.0	0.0
U01	0	76.0	0.0	76.0	0.0

Bygning 167086764: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	21.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	21.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	21.0	21.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Skibvig ringvei	4F		4815 SALTRØD

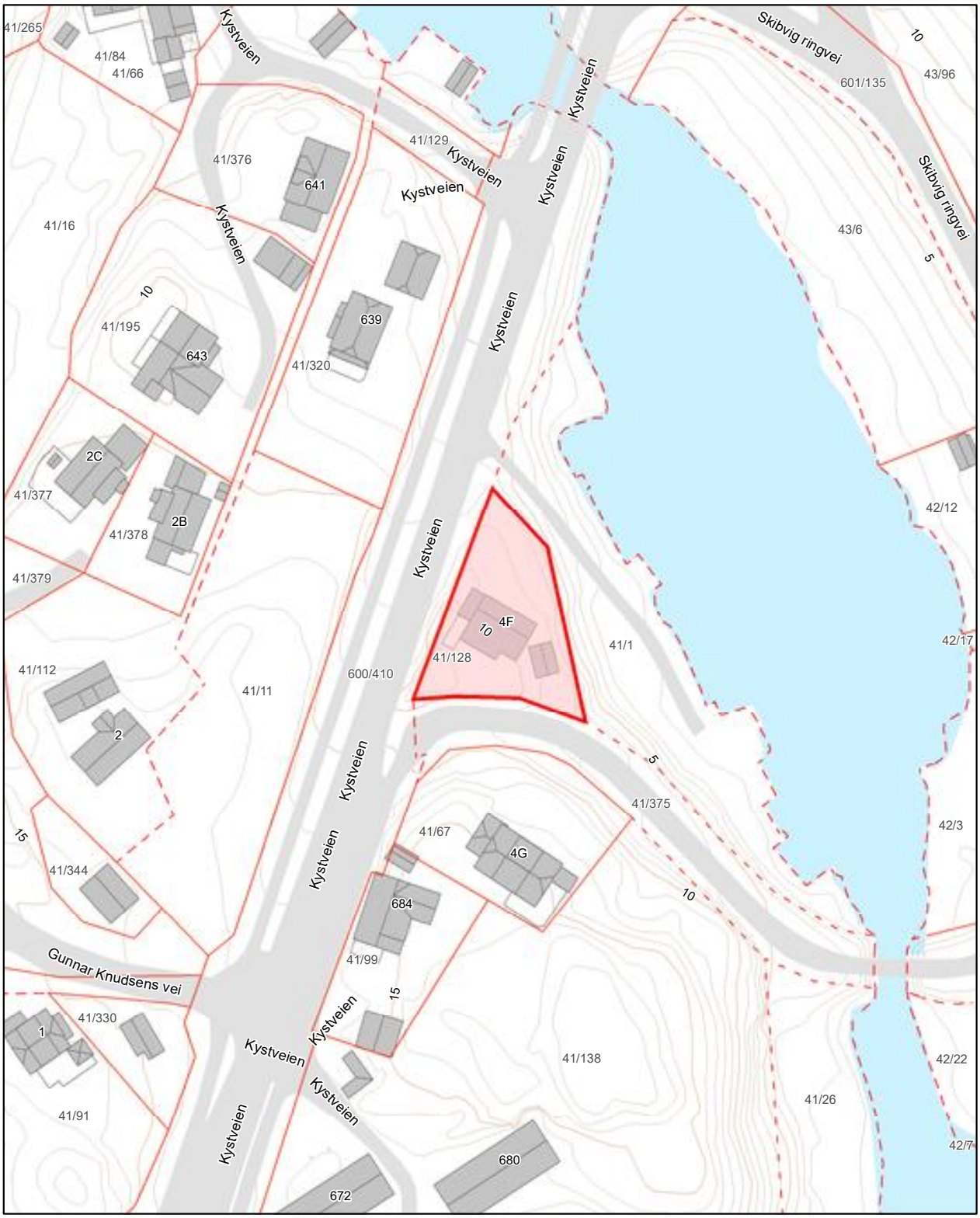
Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Skibvig ringvei 4F, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 41/128/0/0

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 813 m²
Dato: 2026-06-04

N



Matrikkelkart

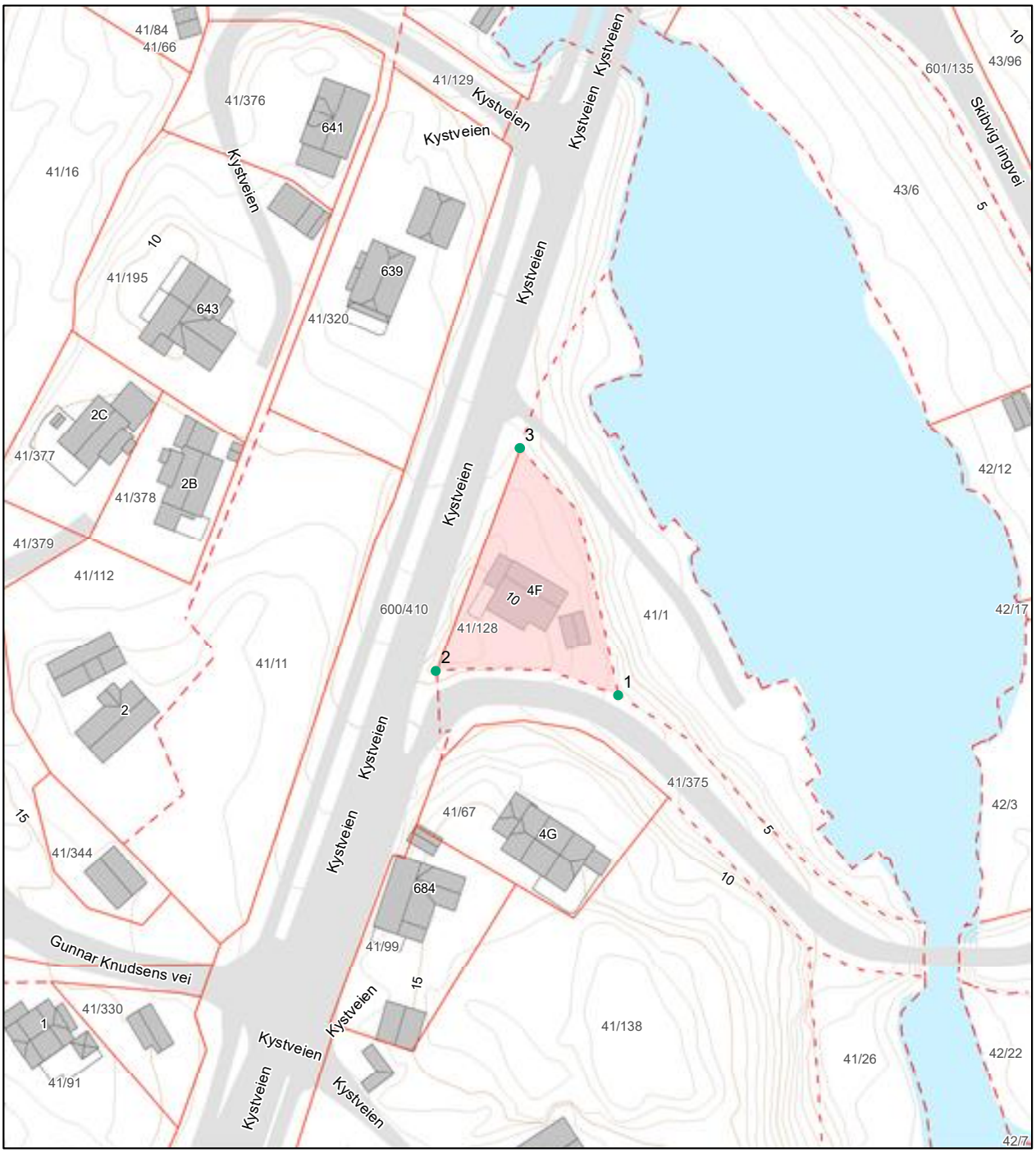
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Skibvig ringvei 4F, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 41/128/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 813 m²
Dato: 2026-06-04

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 4.6.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6483322.60648	490813.53895	Ikke spesifisert	34.58	Geometrisk hjelpepunkt		Generert sirkelgeometri	500	0
2	6483327.09795	490779.875936	Fjell	44.03	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
3	6483368.24226	490795.36521	Jord	50.76	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0

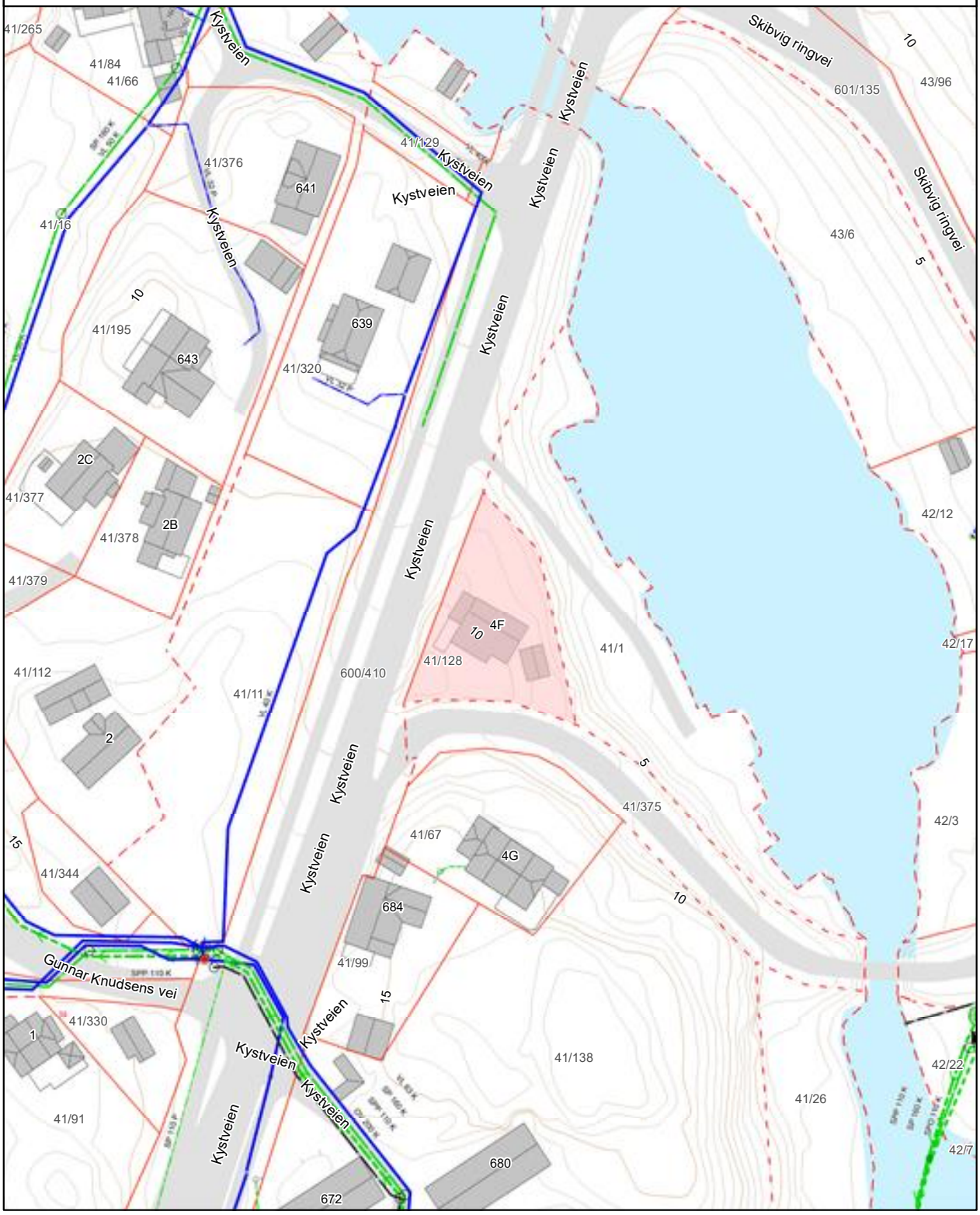
Ledningskart

Adresse: Skibvig ringvei 4F, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 41/128/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 813 m²
Dato: 2026-06-04

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



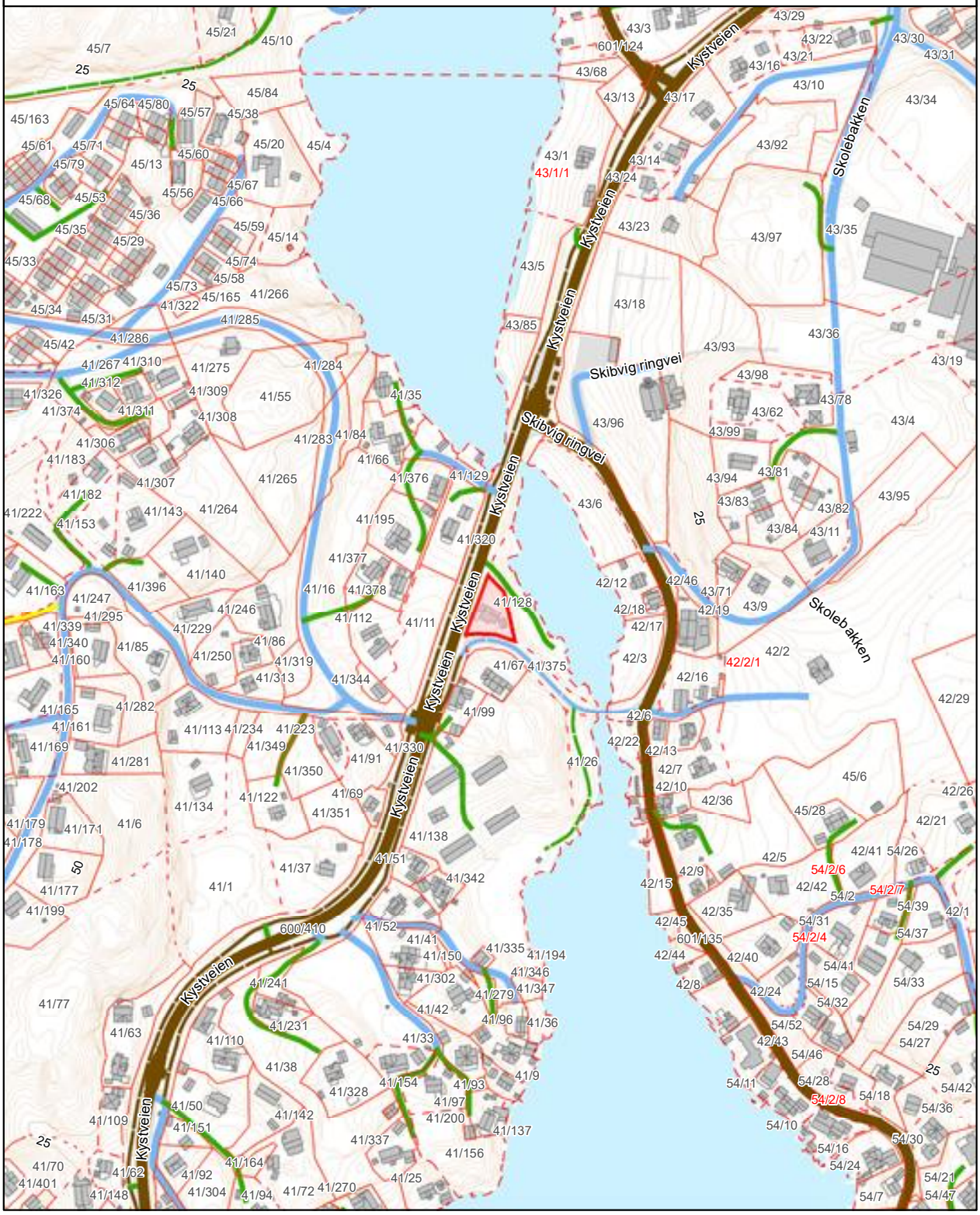
Veikart

Adresse: Skibvig ringvei 4F, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 41/128/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 813 m²
Dato: 2026-06-04

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

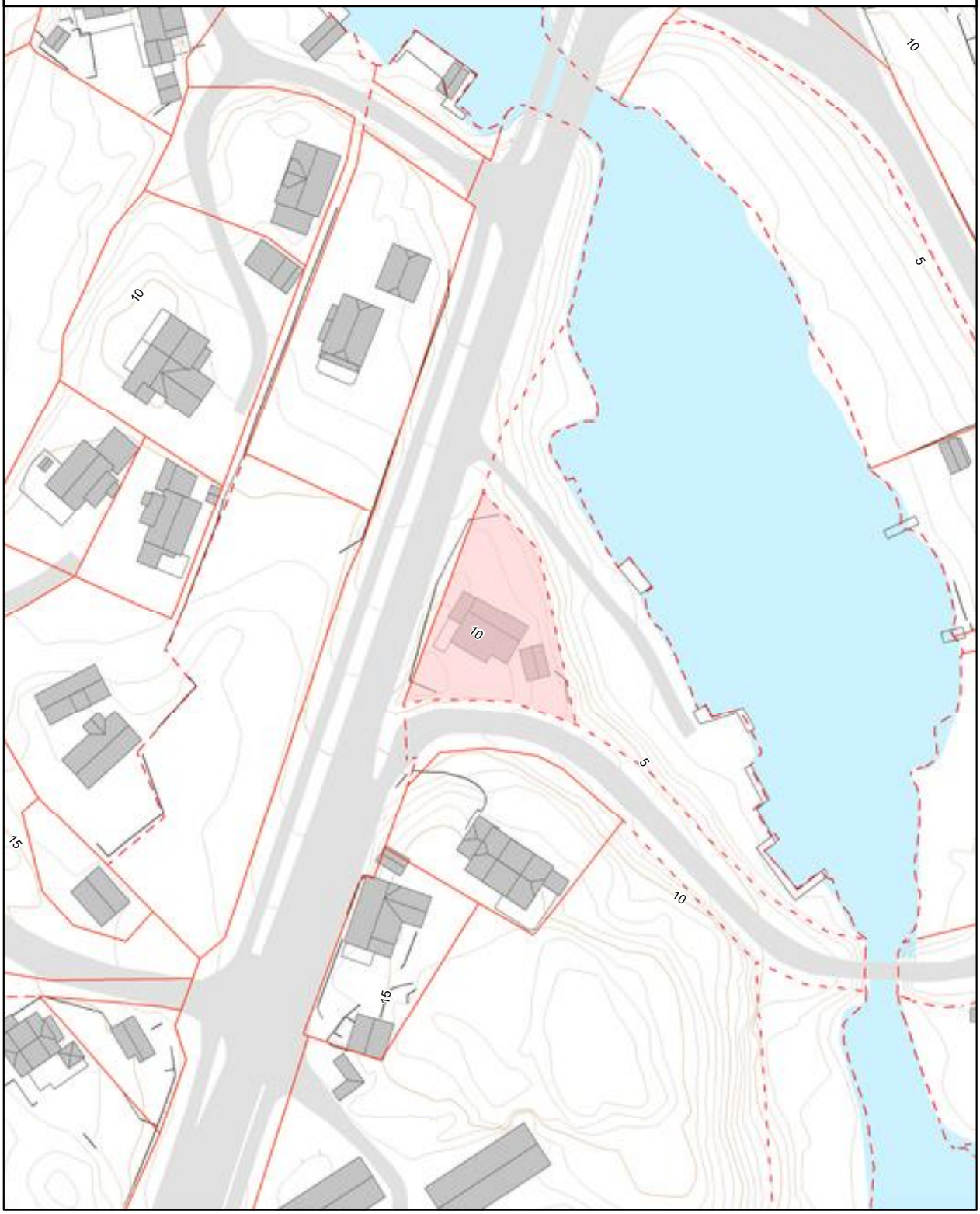
Grunnkart

Adresse: Skibvig ringvei 4F, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 41/128/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 813 m²
Dato: 2026-06-04

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

30. juni 1220.

Nr. 531 B.
Boerdam & Co., Holden
2—56

Finansdepartementets formular.

41/128

Dagbok nr. 1395 19 56.
Nedre Romerike sorenskriverembete

SKYLDDELINGSFORRETNING

Fredag dag den 18. mai 19 56 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Saltrød
g.nr. 41 b.nr. 1 av skyld 6,46 mark i Stokken herred. Forretningen er forlangt av Selgeren

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1]

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2] som skjønnsmenn
Samtlige

Ved forretningen møtte[3] Selger: Einar Aanonsen
Kjöper Arne Andersen
ingen naboer

Mennene valgte til formann Oskar Tveide

Over de n del en av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse[4]

Den östre grenselinje har sitt utgangspunkt fra en bolt i jorden på toppen av en jordskrent omtrent midt i delingen i bytte med selgerens eiendom. Går mot nordvest over bakken i samme bytte til en pel i jorden i bytte med den nye fylkesvei 26 m. Den nordre grenselinjen går herfra mot sydvest i bytte med fylkesveien opp bakken til en bolt i fjellet på toppen av fjellskjæringen ved den gamle fylkesvei 42.5 m. Grenselinjen mot sör går så herfra og följer delvis kanten av fjellskjæringen og videre over jordet til en pel i jorden

---

[1] Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917, § 20, skal vedkommende før forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[4] Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

i bytte med selgerens eiendom 27.8 m. Går så mot nordvest i bytte med selgerens eiendom til utgangspunktet 18.1 m.

3/4 mål

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? --

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. Dog har vi samtykket i at av utmarka kan

nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1]

b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene tillater.

Skylden for da fraskilte delen ble satt til 3 øre

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør 648

Da fraskilte delen er gitt brukanavn[2] Gollaug

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing[3]:

Lensmannsgården

---

[1] Det som ikke passer strykes.
[2] Som brukanavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).
[3] Hvis det ikke opplyses eller påstås fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt frem for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Edla Tveito skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Edla Tveito Johan Pedersen Lorentz Thorstensen

Antatt til tinglysning 30/6 1956.

H.Olsen.
sekr.

Tinglyst ved Nedenes sorenskriverembete, 6. juni 1956.

De fraskilte del har fått g.-nr. 41 b.-nr. 128.

DAGBOKFØRT
13.11.91 07849
SORENSKRIVEREN I

746.1

AVTALE OM OPPFØRING OG VEDLIKEHOLD AV STØYSKJERM/STØYVOLL

Mellom vegsjefen i Aust-Agder på vegne av Staten v/Samferdselsdepartementet, nedenfor kalt Vegvesenet og Norgår Svein Thon eier av gnr. ...41.... bnr. ...128.... i ...Moland..... kommune, nedenfor kalt eier, er i dag inngått denne avtale om anlegg og vedlikehold av støyskjerm/støyvoll.

1

Vegvesenet utfører for egen regning anlegg av støyskjerm/støyvoll i henhold til plan, datert ..10..april.1990...

2

Oppføring av støyskjerm i henhold til pkt. 1 skjer på følgende vilkår:

Støyskjermen/støyvollen vil i størst mulig grad legges på Vegvesenets grunn eller i grenselinjen mellom Vegvesenet og eier, men der støyskjermen berører eiers eiendom vil denne gi Vegvesenet vederlagsfritt en stedsvarig og uoppsigelig rett til å ha anlegget/innretningen liggende på eiendommen, i samsvar med plan nevnt under pkt. 1.

3

Eier gir Vegvesenet nødvendig rettigheter for oppføring av anlegget. Vegvesenet har fri rett til atkomst for nødvendig utbedring og vedlikehold av støyskjerm/støyvoll.

Det svares ikke vederlag til eier for ovennevnte rettigheter. Eventuelle uforutsette skader og ulemper som måtte oppstå som følge av Vegvesenets anlegg, utbedring eller vedlikeholdsarbeider med støyskjerm, erstattes ved egen avtale eller på annen måte.

4

Vegvesenet utfører hovedvedlikeholdet av støyskjerm/støyvoll. Dette omfatter vedlikehold av selve konstruksjonen og eventuell nødvendig utskiftning av deler.

Eier påtar seg følgende vedlikeholdsplikt:

For skjerm: Nødvendig/ønskelig vedlikehold av den siden av skjermen som vender fra riksvegen (mot bebyggelsen på eiers eiendom).

For voll: Nødvendig vedlikehold av vegetasjon fra topp støyvoll og mot bebyggelsen på eiers eiendom.

Doknr. 7849 Tinglyst 13.11.1991 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5

Ved eller i nærheten av en skjerm må det ikke lagres eller oppbevares brannfarlige materialer eller eksplosiver som kan skade denne. Graving, sprengning, tilførsel av masse og annet arbeide som kan medføre skade eller økt vedlikehold på støyskjerm/støyvoll, kan ikke utføres med mindre vegsjefen har godkjent arbeidsplanen og gitt samtykke til iverksettelsen av den.

Eier fraskriver seg krav om erstatning for plassering og utforming av støyskjerm/støyvoll.

Ovennevnte forpliktelser gjelder også for senere eiere av eiendommen. Nærværende avtale blir å tinglyse på eiendommen.

Avtalen utferdiges i to eksemplarer. Undertegnede parter beholder hvert sitt eksemplar bilagt plan av ...10..april.1990.

Salhus, den 5/9-91 Arendal, den 8/10-91

Eier

N. Thorsen

[redacted]
fødselsnummer

For Statens vegvesen

STATENS VEGVESEN AUST-AGDER Vegkontoret

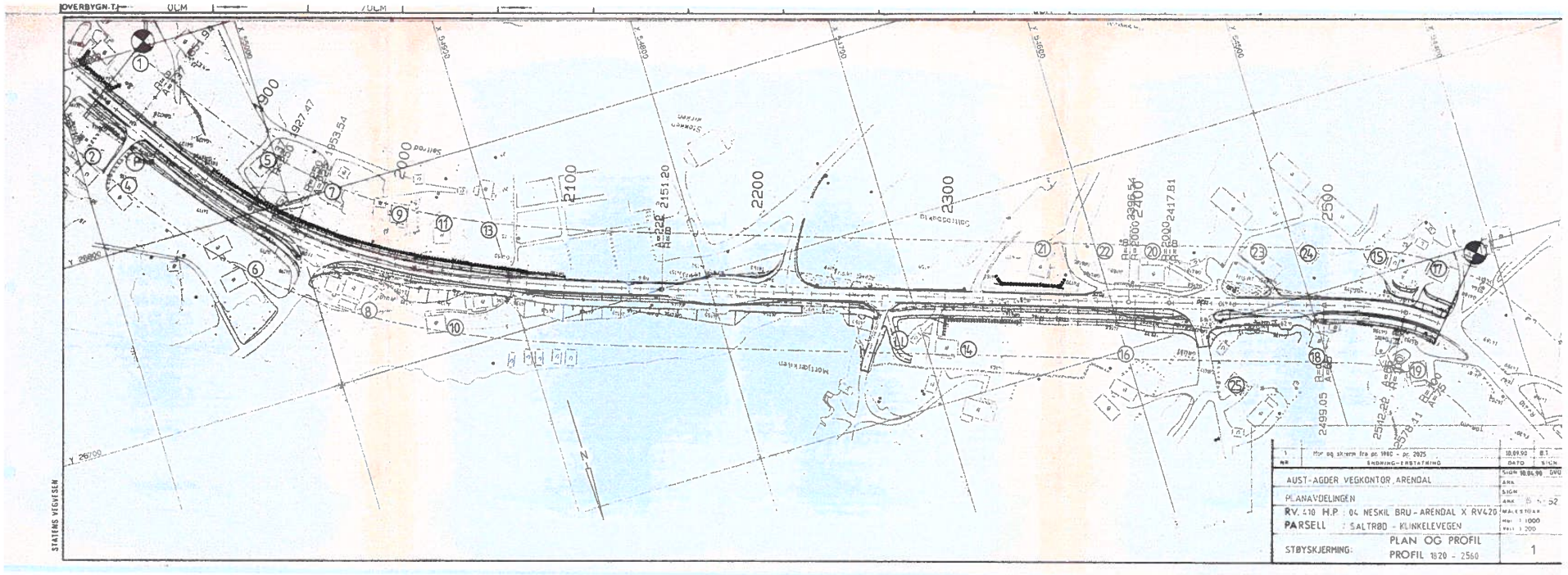
Vitner:

1. Bjørn Gundersen ..... 4800 ARENDAL
Navn alder bopel

2. Oddlaug Gausla ..... 4800 Arendal
Navn alder bopel

Rett kopi bevitnes:
Sigmund Blakstad

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/7849/36
Attesteringstidspunkt 2026-06-04 13:36



06 MR.
05292 248.72

Ark. 771-Mo
Jnr. 2332/72
Ref. Eide/TH

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av eiendommen Solhaug
gnr. 41 bnr. 128 i Moland kommune
som har fått tillatelse til oppføring av tilbygg til
bolighus i en minsteavstand av 11,5 meter fra midten av
riksveg 410, vedtar for meg selv og senere eiere av
eiendommen disse vilkår for dispensasjon:

Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller
ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedrings-
arbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at
bygningen ligger innenfor byggegrensen).

Saltrød, den 24/7 1972

N. Thon

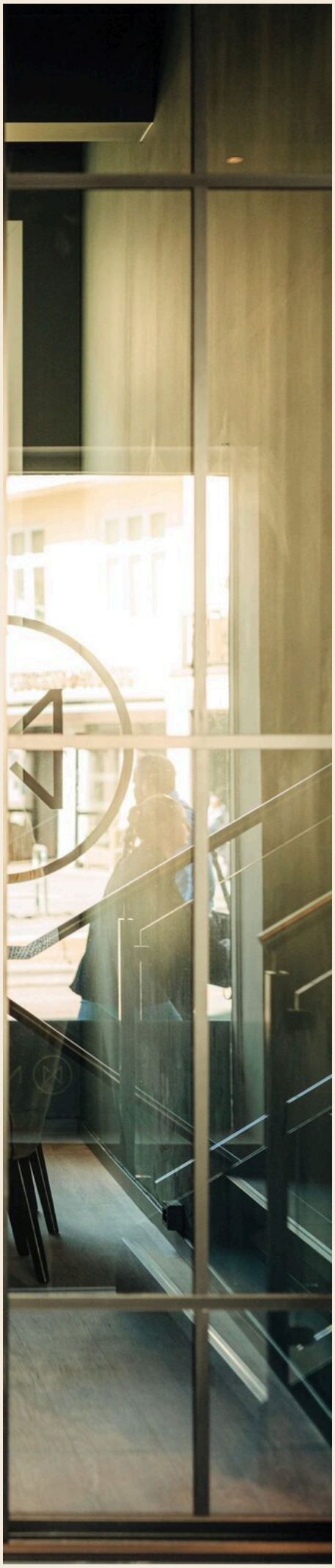
Til vitterlighet:

1. Knut Johnsen
2. Karl A. Jacobsen

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.

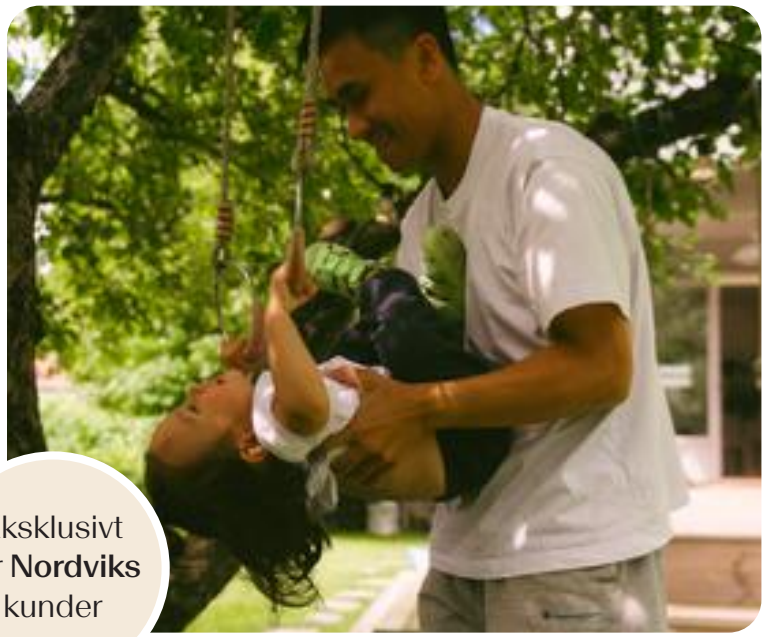


Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

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: 39-0151/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skibvig ringvei 4F 4815 SALTRØD
Matrikkel: Gnr 41, bnr 128 (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:

Even Guttormsen

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