



PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

SKIBVIG RINGVEI 54

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening


Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skibvig ringvei 54 , 4815 SALTRØD

 ARENDAL kommune

gnr. 44, bnr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 328 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 22652-1047

PropCloud ref nr: JL4855

Foretak: Erik Sørensen AS

Takstingeniør: Asle Risholt



 NITO

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

Erik Sørensen AS

Takstfirma Erik Sørensen AS ble etablert i 1997 og har siden oppstarten opparbeidet solid erfaring innen takseringstjenester. Firmaet er autorisert for verditaksering av både bolig- og næringseiendom, skadetaksering og skjønn, samt utarbeidelse av tilstandsrapporter for bolig og næring.

Alle oppdrag utføres av autoriserte takstingeniører i henhold til gjeldende standarder og bransjenormer. Selskapet er medlem av NITO.

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

Rapportansvarlig

Asle Risholt

Asle Risholt
Uavhengig Takstingeniør
post@aslerisholt.no
991 53 710



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende på en solrik tomt.
Boligen er oppgradert i flere omganger, blant annet to tilbygg,
og vurderes å være i normal stand.
Det er påvist enkelte bygningsmessige avvik, blant annet
knyttet til utvendig fuktsikring, øverloft og våtrom.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger kun tegninger fra tilbygg og ombygging utført i 1992.

For tilbygg mot vest og ombygginger gjennomført i 2007 finnes det ingen tegninger, og det foreligger heller ingen tegninger av underetasjen.

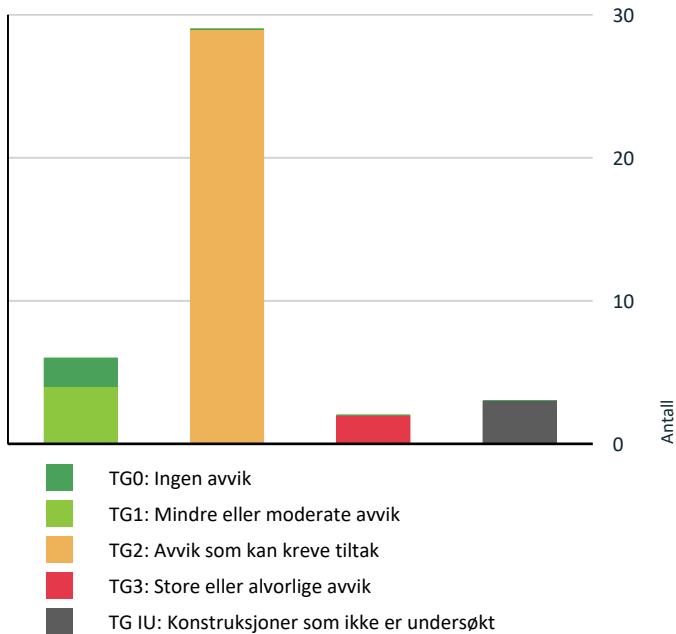
Tegningene fra 1992 samsvarer i hovedsak med dagens bruk, med unntak av tilbygget mot vest.

Avvikene gjelder endret retning på trapp til 2. etasje, omdisponering av tidligere gjesterom til stue i 1. etasje og at tilbygg mot vest har medført utvidelse av soverom i 2. etasje og utvidelse av inngangsparti med nytt bad og bod i 1. etasje.

I underetasjen er det et soverom med vinduer som ikke tilfredsstillende gjelder krav til rømning og dagslysflate.

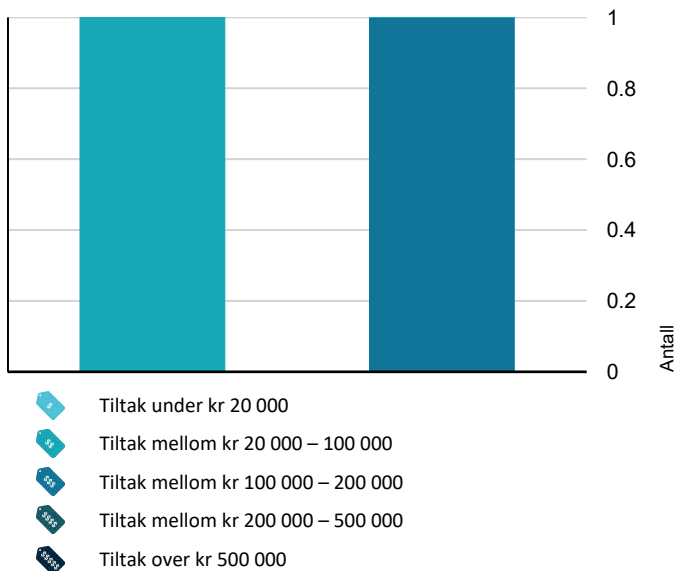
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1956

Kommentar

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Enkelte bygningsdeler har behov for vedlikehold.

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Tilbygg mot sør.
2007	Tilbygg/Modernisering	Tilbygg mot vest og bad 1. etasje.
2012	Modernisering	Kjøkken.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein, og undertaket er med bord og papp.
Tekking er hovedsakelig i fra 1992.

Vurderingen er gjennomført ved observasjoner fra bakkenivå.

Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta en inspeksjon fra takfot eller selve takflaten.

Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for skjulte avvik som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Over halvparten av den tekniske levetiden til undertak er passert.

Dagens tilstand viser ingen tegn til skader, men regelmessig oppfølging og planlegging av framtidige tiltak anbefales.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er i plastbelagt stål.

Nedløp blir ledet i rør.

Fallforhold er ikke kontrollert.

Pipebeslag er halvbeslått over tak.

Har generelt normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Snøfangere er kun montert på en liten del av tilbygg mot vest.
Stigtrinn til pipe er ikke montert.
Pipebeslaget er ikke tilfredsstillende tilpasset ned mot taksteinene.
Gradrennebeslag flasser mot sørvest og øst.

Årsak:

Ikke montert stigtrinn og snøfangere.
Pipebeslag har mangelfull utførelse ved montering.
Alder på renner og beslag.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende snøfangere medfører økt risiko for snøras, noe som kan forårsake skader på personer eller bygningsdeler.

Fravær av stigtrinn innebærer en forhøyet risiko for fallulykker og personskade ved fremtidige kontroller og vedlikeholdsarbeid på pipe.

Mangelfull tilpasning på pipebeslag gir økt risiko for vanninntrengning og snøinndriv i overgangen mellom pipebeslaget og taktekkingen, noe som kan medføre fuktskader i undertaket eller takkonstruksjonen.

Flassing i overflaten på beslag fører til redusert bestandighet og svekket estetisk kvalitet.



Pipebeslag



Flassing i gradrenner

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Konstruksjonen i den opprinnelige boligen er mur, som er foret ut både innvendig og utvendig.
Tilbyggene har bindingsverk i tre.
Vassheller er felt inn bak kledningen.

Kledningen består av liggende og stående bordkledning som er lektet ut.

Kledningen er inspisert fra bakkenivå, og det er gjennomført stikkprøver for å avdekke eventuell råte.
Det kan forekomme råteskader i områder som ikke er omtalt i rapporten, ettersom inspeksjonen har vært begrenset til observasjoner fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Liten lufting bak kledning gjelder deler av boligen.
Kledningen har behov for vedlikehold når det gjelder maling enkelte steder og har liten avstand til terreng/platting på sørveggen og enkelte steder på østveggen.

Det er råte i hjørnebord og enkelte kledningsbord på øst fasade og åsutstikk i gavelvegg på nord fasade.

På utforede murvegger er det ikke montert musebånd.

Årsak:

Værpåkjønning og manglende vedlikehold.
Utførelse og terrengnivå.
Lite lufting bak kledning på enkelte vegger.
Musebånd ikke montert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Svekket eller nedbrutt overflatebehandling, liten avstand mellom kledning og terreng og manglende luftespalte bak kledningen medfører redusert beskyttelse og uttørkingsmulighet. Dette øker risikoen for fuktopptak og opphopning av fukt i konstruksjonen. Over tid kan forholdene føre til sprekkdannelser, økt slitasje, råteskader i kledningens nedre del og i underliggende trekonstruksjoner, økt vedlikeholdsbehov, mugg- og soppdannelse og forkortet levetid for kledningen.

Manglende musebånd medfører økt risiko for at mus og andre gnagere får tilgang til vegg og gulv konstruksjoner.



Lite avstand fra kledning og ned til plattning.



Lite avstand til terreng og råte i hjørnebord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon og er kledd inne.

Konstruksjonen er kun inspisert på øverloft fra stige i lukeåpning i gang og soverom vest, grunnet manglende gangbane.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gamle spor etter husbukk i enkelte taksperrer, eldre klistermerke på sperre bekrefter tidligere sprøyting.

Soverom øst har en inntrukket balkong i gavelvegg, taket og balkong har seget noe ytterst.

Øverloft på den eldste delen av boligen som har som har tilgang via luke i gang, har misfarging på undertaket i flere områder.

Lufting i skråtak i soverom vest har luftespalten blitt trykket sammen av isolasjonen, som medfører redusert lufting.

Årsak:

Spor etter husbukk vurderes å være rester etter tidligere angrep. Klistermerke på sperre indikerer tidligere sprøyting.

Setninger i tak og balkong kan skyldes bygningens alder, konstruktiv utforming og langvarig belastning.

Øverloft er ikke tilstrekkelig utluftet noe som medføre misfarging på undertak.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Tidligere husbukkangrep kan ha redusert bæreevnen i enkelte sperrer.

Setninger i konstruksjonen kan føre til videre deformasjoner og økt risiko for sprekker og fuktskader.

Mangelfull utlufting av øverloft gir økt risiko for oppfukning av loftsrommet som følge av kondens, spesielt i kalde perioder.

Over tid kan dette medføre fuktskader på undertak og trekonstruksjoner og økt risiko for mugg- og soppvekst.



Misfarging i undertak



Spor etter husbukk

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer.
Vinduer har varierende alder, hovedsakelig i fra 80 tallet.

Enkelte av vinduer er av nyere dato.

Vindu i vaskerom er med enkelt glass.

Vinduer har generelt normal elde og slitasje iht. alder

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer har behov for vedlikehold mht. maling og enkelte har kondensmerker innvendig.

Det er registrert punktert glass i et vindu i 2. etasje side vest.

Vinduer som er montert i murvegg mangler beslag under vinduer

Årsak:
Manglende vedlikehold og montering av beslag.
Punktert glass skyldes alder.
Kondensmerker er et tegn på ikke tilstrekkelig utlufting av rommet og redusert isoleringsevne i glassene sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende vedlikehold kan redusere vinduenes levetid og funksjon og gi økt risiko for fukt- og råteskader.
Punkterte vinduer har redusert isolasjonsevne, noe som kan føre til økt varmetap og svekket funksjonalitet.
Innvendig kondens kan over tid føre til misfarging, overflatepåvirkning og materialnedbrytning i karm.
Manglende beslag øker risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen ved slagregn og avrenning.



Manglende vedlikehold



Innvendig kondens merker

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører og balkongdører i tre.

Har generelt normal elde og slitasje i henhold til alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte dører har behov for vedlikehold mht. maling.
Det er registrert råte i balkongdør i 2 etasje øst.
Ytterdør 1. etasje mangler beslag under døren.
Det er registrert fuktskade i bunn av balkongdør i 1 etasje mot øst.

Årsak:
Manglende vedlikehold og montering av beslag.
Råte og fuktskade er relatert til langvarig fuktbelastning som har ført til nedbrytning av materialet.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende vedlikehold, påvist råte og fuktskader fører til redusert materialstyrke og levetid for de aktuelle dørene, og innebærer økt risiko for videre fuktinntrengning og skadeutvikling dersom forholdene ikke utbedres.
Manglende beslag under ytterdør vurderes å kunne medføre ytterligere fuktopptak i dørbblad og karm, noe som kan resultere i behov for reparasjon eller utskifting av berørte bygningsdeler.



Balkongdør 1 etasje



Balkongdør 2 etasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i 2. etasje mot øst har terrassebord på gulv og rekke i tre.

Underliggende tekking er ikke inspisert pga. er kledd inne.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Når tettesjiktet/membranen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker risikoen for redusert tetthet og svikt i fuktsikringen.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflatene har generelt normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte flis i gang har bom.

Årsak:

Liten limdekning under fliser.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Fliser med bom kan løsne over tid, og har økt risiko for skader ved punktbelastning.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Betongvegger i underetasje er påforet innvendig og det er fortatt hulltaking under trapp mot yttervegg vest. Hulltaking viser følgende oppbygning: panel, plast, reisverk isolasjon, mur.

I 1 etasje er yttervegger mot sør og delvis vest tilbakefylt utvendig og er påforet innvendig.

Det ble foretatt hulltaking i yttervegg sør i stue.

Hulltaking viser følgende oppbygning: panel, hulrom, gipsplate, reisverk, isolasjon, mur.

I underetasje er det utgang til en tidligere utvendig trapp, når tilbygg på bolig ble etablert ble denne trappen bygget inne og ble en mindre bod i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fukt påvist i uforet yttervegg under trapp i underetasjen og i stue 1. etasje.

Hulltaking i underetasjen er det målt fukt i svill i utforing.

Det var ikke mulig å utføre fuktmåling i svill ved hulltaking i stue, grunnet gulvet er foret opp og medfører for stor avstand ned til svill. Ved hullet er isolasjonen våt inn i mot murvegg og murvegg er synlig fuktig.

I bodrommet i underetasjen er betongvegger fuktige og gulvet består av tregulv på strø, gulvet har noe fuktskade i det ene hjørne.

Årsak:

Er relatert til utvendig drenering og terrengforhold.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Vedvarende forhøyet fuktinnhold i bunnsvill og tilstøtende konstruksjoner gir økt risiko for skader på trevirke, mugg- og soppvekst og forringet innemiljø. Dette kan på sikt påvirke byggets tekniske tilstand og krever oppfølging for å hindre videre skadeutvikling.



Hulltaking



Hulltaking

TG 10 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er under kjøkken i 1 etasje en krypkjeller uten tilgang, det er ikke synlig ventiler i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Årsak:

Ingen tilgang.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for at eventuelle feil, skader eller fuktproblemer i bjelkelaget ikke blir avdekket. Over tid kan dette føre til uoppdaget skadeutvikling.

Konstruksjonen anses som særlig utsatt, da skjulte bygningsdeler uten tilgang har økt sannsynlighet for skjulte feil og skader.

Tilgang må etableres.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig er det malte trapper i tre.



Underetasje til 1 etasje



1 etasje til 2 etasje

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte slette dører og malte fyllingsdører.

Har normal slitasje iht. alder.

Det anbefales jevnlig kontroll av hengsler og låsemekanismer, samt smøring ved behov for å sikre god funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører trenger justering.

Årsak:

Bevegelser i konstruksjonen og gradvis slitasje på hengsler eller karm.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

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

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i fra byggeår.

Gulvet er med beleg, og er relativt flatt med noe lokalt fall til sluk. Vegger er med malte plater og himling er med takess.

Rommet er innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Belegget utgjør tettesjikt på gulv og har løsnet fra underlaget rundt sluk og klemring i sluk er løsnet.

Fall til sluk på gulv et ikke tilfredsstillende.

Det er målt forhøyede fuktverdier ved overflatesøk på gulv ved yttervegg og i utforing ved hulltaking.

Det er ikke etablert mekanisk ventilasjon i rommet.

Årsak:

Ikke tett gulvbelegg.

Manglende ventilasjon.

Fukt i gulv/vegg er relatert til utvendig drenering.

Ikke tilstrekkelig fall til sluk.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen:

Rommet tåler ikke normal bruk i henhold til dagens krav til tette våtsoner, og det må påregnes full oppgradering av vaskerom.

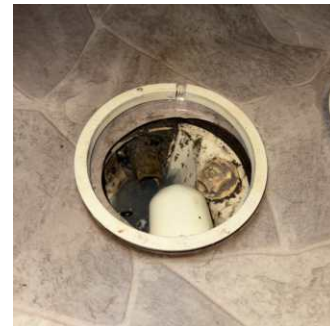
Kostnadsestimater gjelder kun flytsparkel av gulv for å oppnå korrekt fall til sluk og montering av belegg i våtsoner.

Før oppgradering av vaskerom må fuktproblem i yttervegg utbedres, dette er ikke medberegnet i estimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vaskerom



Sluk

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført overflatesøk på gulv i rommet og hulltaking er utført i utforing mot yttervegg sør.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging: Spon, lekte, betongmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fukt i utforing ved hulltaking og i gulvet langs yttervegg ved overflatesøk.

Årsak:

Er relatert til utvendig drenering

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Vedvarende fukt i konstruksjoner kan medføre materialnedbrytning, mugg- og soppvekst og forringet innemiljø.

Tilstandsrapport



Hulltaking

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i fra 2007.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med fliser og taket er med malt gips.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuge på ytterhjørne har noen riss og løsnet øverst mot taket.

Årsak:

Naturlig bevegelser i konstruksjonen.

Elastisk fuge burde vært benyttet i ytterhjørne.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Estetisk og risiko for videre forringelse.



Fuge løsnet

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har fall til sluk.

Det er målt 12mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist og oppkant ved dør på 25mm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Gulv har ikke tilstrekkelig fall til sluk.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Ikke tilstrekkelig fall på gulv medfører økt risiko for at vann blir stående på gulvoverflaten eller ledes mot feil områder. Dette kan føre til økt fuktbelastning på overflater, fuger og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan forholdet bidra til fuktskader, redusert levetid for overflater og økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er i plast og smøremembran er synlig i sluk.
Det må forventes at membran er montert i alle våtsoner.
Ingen dokumentasjon fremvist.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Dokumentasjon på utført membranarbeid er ikke fremlagt.
Det foreligger derfor ingen verifiserbar informasjon om hvordan membranen er utført.

Årsak:

Alder og manglende dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, tetthet og forventet levetid, og risikoen for skjulte feil og redusert funksjon kan ikke utelukkes.

Tettesjiktet vurderes å ha redusert forventet restlevetid, og det er en viss risiko for at funksjonen gradvis svekkes med tiden.

Dette kan medføre økt sårbarhet for fuktpåkjenninger i konstruksjonen, selv om det per i dag ikke foreligger indikasjoner på skader eller funksjonssvikt.



Sluk under dusjkabinett

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett, har normal slitasje iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Årsak:

Det er ikke etablert dreneringspalte under det vegghengte toalettet, dokumentasjon på eventuell Sealbag løsning må fremlegges.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende mulighet for å oppdage lekkasje tidlig medfører risiko for skjulte fuktskader i veggkonstruksjoner, redusert levetid for materialer og mulige følgeskader som muggdannelse eller svekket funksjon i bygningsdelen. Skadeomfanget kan bli betydelig før det oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke luftespalte under dør.

Årsak:

Manglende etablering av luftespalte.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende tilluft reduserer ventilasjonseffekten i våtrommet, og dette kan føre til økt fuktbelastning, forlenget tørketid og høyere risiko for fuktrelaterede skader over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gang uten å påvise unormale forhold.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging fra gang: Panel, reisverk, isolasjon og rupanel.



Hulltaking

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i fra 1993.

Tilstandsrapport



Bad



Bad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med fliser og taket er malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Fuger i dusj har riss i flere fuger.

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Konsekvens:

Riss og sprekker i fuger gir redusert overflatekvalitet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har lokalt fall til sluk.

Det er målt 11mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekk i én gulvflis i dusjsonen og forekomst av svertesopp i fuger i dusjområdet.

Fall til sluk er kun etablert lokalt i dusjen, mens øvrige gulvarealer fremstår som relativt flate.

Oppkant ved dusjdører medfører at vann ved en eventuell lekkasje i rommet kan renne ut av rommet før det ledes til sluk.

Årsak:

Utførelse og alder

Konsekvens/tiltak

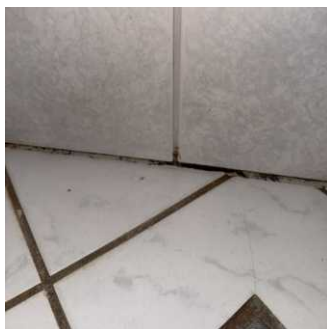
Konsekvens:

Sprekk i gulvfliser og svertesopp i fuger gir redusert overflatekvalitet.

Begrenset fall på øvrige gulvarealer og oppkant ved dusjdører kan føre til at vann ved søl, overløp eller lekkasje ikke ledes mot sluk, men blir stående eller renner ut av våtrommet.

Dette gir økt risiko for fuktbelastning på tilstøtende rom og konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Sprekk i flis og svertesopp i fug

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er i plast, membran kan ikke bekrefte i sluk.
Det må forventes at membran er montert i alle våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran har passert sin tekniske levetid.

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Tettesjiktet og sluk vurderes å ha redusert forventet restlevetid, og det er en viss risiko for at funksjonen gradvis svekkes med tiden.
Dette kan medføre økt sårbarhet for fuktpåkjenninger i konstruksjonen, selv om det per i dag ikke foreligger indikasjoner på skader eller funksjonssvikt.



Sluk

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Baderomsinnredningen har noe fuktskader og det er noen riper i vasken.

Årsak:

Slitasje og fuktpåkjenning over tid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Hovedsakelig estetisk.



Fuktskade

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke luftespalte under dør.

Årsak:

Manglende etablering av luftespalte.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende tilluft reduserer ventilasjonseffekten i våtrommet, og dette kan føre til økt fuktbelastning, forlenget tørketid og høyere risiko for fuktrelaterede skader over tid.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltakingen er utført i vegg bak dusj i gang.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging fra soverom: Gips, bord, reisverk, papp og rupanel.



Hulltaking

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Veggene på kjøkkenet består av malte plater med strie og himlingen er med panel.
Gulvet er belagt med tregulv.

Kjøkkeninnredningen har speilfronter og benkeplaten er i laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflate folie på fronten har løsnet.

Benkeplate har svellet i en skjøt.

Gulvet har generelt høy slitasje på overflater og fargeforskjell på et felt hvor det tidligere har stått innredning.

Årsak:

Løs folie er produkt feil.

Benkeplate har blitt utsatt for fukt i skjøt.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Fuktoptaket medfører svekket materialstyrke og økt risiko for ytterligere oppsvelling over tid.

Dersom forholdet opprettholdes, kan benkeplaten få redusert levetid og behov for utskifting.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Fungerer tilfredsstillende.

SPESIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Veggene er kledd med panel og pusset murvegg.

Himlingen er utført med takess.

Gulvet er belagt med gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Kjølerom er ikke bygget etter rom-i-rommet prinsippet og er ikke oppført iht. krav til kjølerom.

Det er målt forhøyede fuktverdier i panel mot yttervegg.

Årsak:

Ikke korrekt oppbygning er utførelse.

Fukt er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må renoveres for å kunne benyttes som kjølerom.

Konsekvens:

Bruk i dagens tilstand medfører økt risiko for kondens og fuktskader over tid.

Estimater gjelder ny oppbygging av innvendig i kjølerom.

Fukt i yttervegg må utbedres før renovering, er ikke medberegnert i estimatet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 10 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleaggregat i fra 2008.
Var ikke i bruk ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør er i kobber.
Stoppekran er montert under trapp.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen:

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.



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er i plast.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen:

Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold.
Dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og i vegger i enkelte rom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVS bereder à 2017 modell, ca. 200 liter, montert i badet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Årsak:

Avviket skyldes at berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

Avviket skyldes at varmtvannstanken er installert uten etablert lekkasjesikring, slik som avrenning til sluk eller annen dokumentert løsning for trygg bortledning av lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare. Det kan også føre til redusert driftssikkerhet og behov for utbedring før videre bruk.

Manglende avløp kan medføre fuktskader på omkringliggende bygningsdeler ved en eventuell utblåsning eller drypp fra sikkerhetsventilen. Det innebærer økt risiko for både følgeskader og skjult fuktutvikling dersom lekkasjevann ikke ledes kontrollert bort.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe montert i stue er i fra 2024.

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 2 etasje.
Hovedsikring 63 ampere, 14 kurser.

Ny el-tavle i 2013

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1956
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

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?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.



El-skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er synlig grunnmursplate og topplist utvendig på deler av bygget mot vest. Dette er i fra 2023 i forbindelse med utbedring av råteskader i innvendig bod.

Resterende sider på boligen har ingen synlig grunnmursplate.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fukt påvist innvendig i tilbakefylte vegger i underetasje og i 1. etasje.

Årsak:

Ikke tilstrekkelig utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Dreneringens funksjon reduseres over tid som følge av aldring, tilstopping og materialnedbrytning.

Når dreneringen har passert mer enn halve sin forventede levetid, øker risikoen for redusert bortledning av overflate- og grunnvann.

Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, med fare for fuktinntrengning og følgeskader på bygningsdeler under terreng.

Det må på sikt må påregnes behov for utbedring eller utskifting.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur består av betong, murvegger og sementblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på enkelte områder registrert riss/sprekker i den utvendige overflaten og avsaklinger mot nord.

Årsak:

Forholdene vurderes å skyldes naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid og normal aldringsprosess.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Riss/sprekker i puss kan redusere overflatens beskyttende funksjon og gi økt risiko for fuktinntrengning i puss og underliggende konstruksjon over tid.

Dette kan føre til økt behov for vedlikehold og eventuelle lokale utbedringer for å opprettholde ønsket levetid og funksjon.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt skråner mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Utvendig terreng og trapper på østsiden leder vann mot mur.

Resterende terreng mangler fall ut fra grunnmur iht. NS3600

Årsak:

Terrengforhold

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjon under terreng.

Dette medfører risiko for vannansamling, fuktskader og redusert levetid for konstruksjonen dersom avrenning ikke utbedres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpssystemet er av plast, og er tilkoblet offentlig nett.

Tilstandsrapport

Avløpet ble tilkoblet offentlig nett i 2023.

I 2011 ble det lagt ny avløpsledning til garasje for mulig fremtidig tilkobling.

Det er ukjent om alle deler av nedgravd avløp er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsproblemer.

Eventuelle skader kan medføre kostbare reparasjoner og fare for fuktskader i grunnen.

Septiktank

Beskrivelse

Nedgravd septiktank er ikke i bruk og i følge eier fylt med grus.

Ikke inspisert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Årsak:

Håndløper ikke montert vegg i trapp fra 1 etasje til 2 etasje, trapp til underetasje mangler rekke.

Radonsperre var ikke krav ved bygge tidspunkt og det er ikke utført måling.

Liten høyde på rekke er tidligere byggeforskrifter/vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende håndløper reduserer sikkerheten i trappen, øker risikoen for fall og innebærer at dagens forskriftskrav til trappens utforming ikke er oppfylt.

Ikke utført radon måling innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til radonsikring.

Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

For liten rekkverkshøyde reduserer sikringen mot fall fra balkong eller terrasse og medfører økt risiko for personskade, særlig for barn.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Lagring Parkering

Byggeår

1985

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Enkelte bygningsdeler har behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Byggeår 1985 og tilbygg 2011/12.

Grunnmur:

Grunnmuren består av betong, Leca og sementblokker.
Gulvet er i støpt betong, har noen riss og avskalling.

Drenering:

Utvendig grunnmursplate montert, ingen topplis.
Trenger noe utbedring grunnmur er noe fuktig.

Yttervegger:

Ytterveggene er i tre med liggende kledning med bindingsverk.
Råte i kledning og hjørnebord nord-øst.

Takkonstruksjon:

Taket er saltak med lofttakstoler.

Taktekking:

Taket er tekking med betongtakstein.
Undertaket består av bord og papp.
Tekkingen på nord side har noe mose på takstein.

Port, vinduer og dører:

Leddport i stål.
Vinduer er i tre, et vindu har knekt glass.
Ytterdører er i tre, dør mot nord 2. etasje har fuktskader i bunnen, er moden for utskifting.

Deler av loft er innredet.

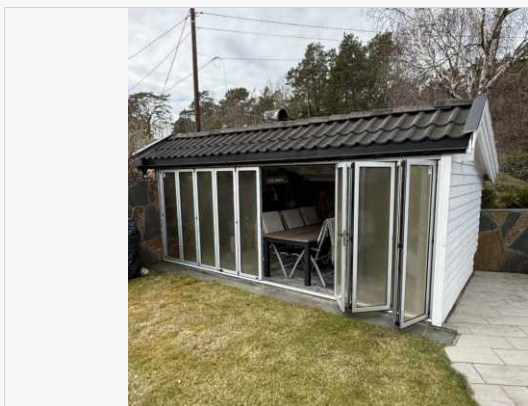
Bygningen har noe vedlikeholds behov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Tilbygg
------	---------	---------

Hagestue



Anvendelse

Hagestue

Byggeår

2005

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Enkelte bygningsdeler har behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Byggeår 2005.

Grunnmur:

Grunnmuren består av Leca.

Gulvet er i støpt betong med skifer.

Drenering:

Ingen synlig fuktsikring utvendig.

Yttervegger:

Ytterveggene er i tre med liggende kledning med bindingsverk.

Takkonstruksjon:

Taket er med sperrer.

Taktekking:

Taket er tekking med betongtakstein. Undertaket består av bord og papp.

Vindskier på sør siden er ikke riktig utformet. Vann renner ned i gesims, noe råte i undertak/lekter.

Port, vinduer og dører:

Foldedør i aluminium, glassene er i plast og er uklare døren trenger noe justering.

Bygningen har noe vedlikeholdsbehov,

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	38			38	
1. etasje	95			95	
2. etasje	78			78	3
SUM	211				3
SUM BRA	211				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vaskerom, soverom, kjølerom, trapperom, gang, bod		
1. etasje	Stue, kjøkken, bad, gang, 2 boder		
2. etasje	Stue, bad, 3 soverom, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger kun tegninger fra tilbygg og ombygging utført i 1992.

For tilbygg mot vest og ombygginger gjennomført i 2007 finnes det ingen tegninger, og det foreligger heller ingen tegninger av underetasjen.

Tegningene fra 1992 samsvarer i hovedsak med dagens bruk, med unntak av tilbygget mot vest.

Avvikene gjelder endret retning på trapp til 2. etasje, omdisponering av tidligere gjesterom til stue i 1. etasje og at tilbygg mot vest har medført utvidelse av soverom i 2. etasje og utvidelse av inngangsparti med nytt bad og bod i 1. etasje.

I underetasjen er det et soverom med vinduer som ikke tilfredsstillende gjeldende krav til rømning og dagslysflate.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		63		63	
2. etasje		43		43	
SUM		106			
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, 3 boder	
2. etasje		Loft	

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Hagestue	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Asle Risholt	Takstingeniør
	Torhild Haugenes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	44	116		0	1446.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skibvig ringvei 54

Hjemmelshaver

Haugenes Torhild

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	08.04.2026	Tegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Ved befaringen var samtlige rom møblert eller inneholdt diverse utstyr. Opplysninger om tomteforhold er innhentet fra PropCloud. Det er ikke innhentet informasjon om eventuelle offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert. Taktekking og yttervegger er inspisert fra bakkenivå. Årstall for bygningsdeler er oppgitt av eier eller tilstedeværende. Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og det er ikke gjort vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er omtalt i rapporten. Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse. Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde. Kostnadssummen for TG3-punkter er kun et estimat. Brygge er ikke inspisert. Ytterveggen med inngangsdøren i 1. etasje er i denne rapporten definert som nordvendt.

Eventuelle faktafeil må varsles innen 7 dager etter mottak av rapporten for retting.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Arendal	
Oppdragsnr.	
307260052	
Selger 1 navn	
Torhild Haugenes	
Gateadresse	
Skibvig ringvei 54	
Poststed	Postnr
SALTRØD	4815
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1981
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	45
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg forsikring
Polise/avtalnr.	6531112

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Beskrivelse

Sprekt utekrann tilkoblet badet 1 etg, utekran ble tilkoblet kjøkkenvask. Utført av fagfolk

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt i bygg hadde totalansvar for installasjon av badet
Arbeid utført av	Alt i Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Nye fliser og membran bad 1 etg 2007 Bad 2 etg ca 2001
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arendal kommune bygde om fra septiktank til pumpestasjon 2023
Arbeid utført av	Arendal kommune

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse	Fuktskader i bod 1 etg, utbedret august 2023 av Alt i Bygg
-------------	--

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse	Maur, stokkmaur utbedret august 2023
-------------	--------------------------------------

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Diverse utbedringer av elanlegg inkl nytt sikringsskap
Arbeid utført av	Arendal EI Team Installasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse	Glitre Nett
-------------	-------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tilbygg 2007 og Garasje 2011

Arbeid utført av

Alt i Bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

Klar gjort for vann og avløp på garasje Innredet i kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Naboeiendom er det godkjent reguleringsplan for oppsetting av 2 eneboliger

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Beskrivelse

Takstrapp i forbindelse med salg

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

Bryggeplass er leid av Arendal havn i 45 år, kostnad med oppbygging av brygge og trapp er kostet av boligeier

Tilleggskommentar

Det har utført oppussing/rehabilitering av boligen over flere perioder av kun faglært personell

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torhild Haugenes	329622c4ef4b4ae89f3ae 7f915e20befd2ca3d7b	12.04.2026 15:54:30 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 44
Bruksnummer: 116

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.04.2026 kl. 09:38
Produsert av: Helena Kummen Evnum
Attestert av: Arendal kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SOLGLIMIT
Etableringsdato: 08.11.1953
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 44 / 116 1 446,8 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		030760	HAUGENES TORHILD		Skibvig ringvei 54 4815 SALTRØD	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		030760	HAUGENES TORHILD		Skibvig ringvei 54 4815 SALTRØD	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6483029	491497		1 446,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter			15.11.2021				Tinglyst		15.11.2021		bjorrolf	15.11.2021
Sammenslåing			21/21418				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	4203 - 44/241				-315,3
							Mottaker	4203 - 44/116				315,4

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter	05.05.2021	Tinglyst		05.05.2021	bjorrolf 05.05.2021
Sammenslåing	21/9213				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	4203 - 44/256	-516,7	
		Avgiver	4203 - 44/462	-259,4	
		Avgiver	4203 - 44/507	-66,8	
		Mottaker	4203 - 44/116	842,9	
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 44/116		
		Omnummerert fra:	0906 - 44/116		
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992				smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til:	0906 - 44/116		
		Omnummerert fra:	0918 - 44/116		
	Var 918 - 44/116/0/0				
Skylddeling	08.11.1953				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0918 - 44/65	-290	
		Mottaker	0918 - 44/116	290	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Skibvig ringvei	13473	54		Grunnkrets: 1308 Stuenes	
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets: 1 Saltrød	
			6483023	491495	Kirkesokn: 05070404 Moland	
					Postnr.område: 4815 SALTRØD	
					Tettsted: 3511 Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 8 788 170	Bebygd areal:	37	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse: 09.12.1985
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	105	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 07.07.1986
Nord: 6483044 Øst: 491485	Bruksareal totalt:	105	Avløp:		Tatt i bruk: 01.12.1986
Bygningsendringstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:					
Oppvarming:					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0	30	30	0	0	0
H01	0	0	75	75	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	44/116

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SIMONSTAD JOHN HARRY		SKIBVIG 4815 SALTRØD

Bygningsnr: 8 788 170	Bebygd areal:	37	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>
Løpenr: 1	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	65	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6483040 Øst: 491480	Bruksareal totalt:	65	Avløp:		Ferdigattest:
Bygningsendringstype: Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Meldingssak registrer tiltak: 07.02.2013
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Tatt i bruk: 01.01.2016
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsstatus: Tatt i bruk					
Energikilder:					
Oppvarming:					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0	30	30	0	0	0
H01	0	0	35	35	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	44/116

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	030760	HAUGENES TORHILD		Skibvig ringvei 54 4815 SALTRØD

Bygningsnr:	8 795 657	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	175	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6483023 Øst: 491495	Bruksareal totalt:	175	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1956		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:								
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	90	0	90	0	0	0
K01	0	40	0	40	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13473 Skibvig ringvei 54	H0101	Bolig	175	0		0	0	44/116

Bygningsnr:	8 795 657	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>		
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	51	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse: 13.04.1992		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 01.06.1992		
	Nord: 6483023 Øst: 491495	Bruksareal totalt:	51			Tatt i bruk: 15.02.1993		
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:	Elektrisitet							
Oppvarming:	Elektrisk							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	26	0	26	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	25	0	25	0	0	0

Bruksenheter

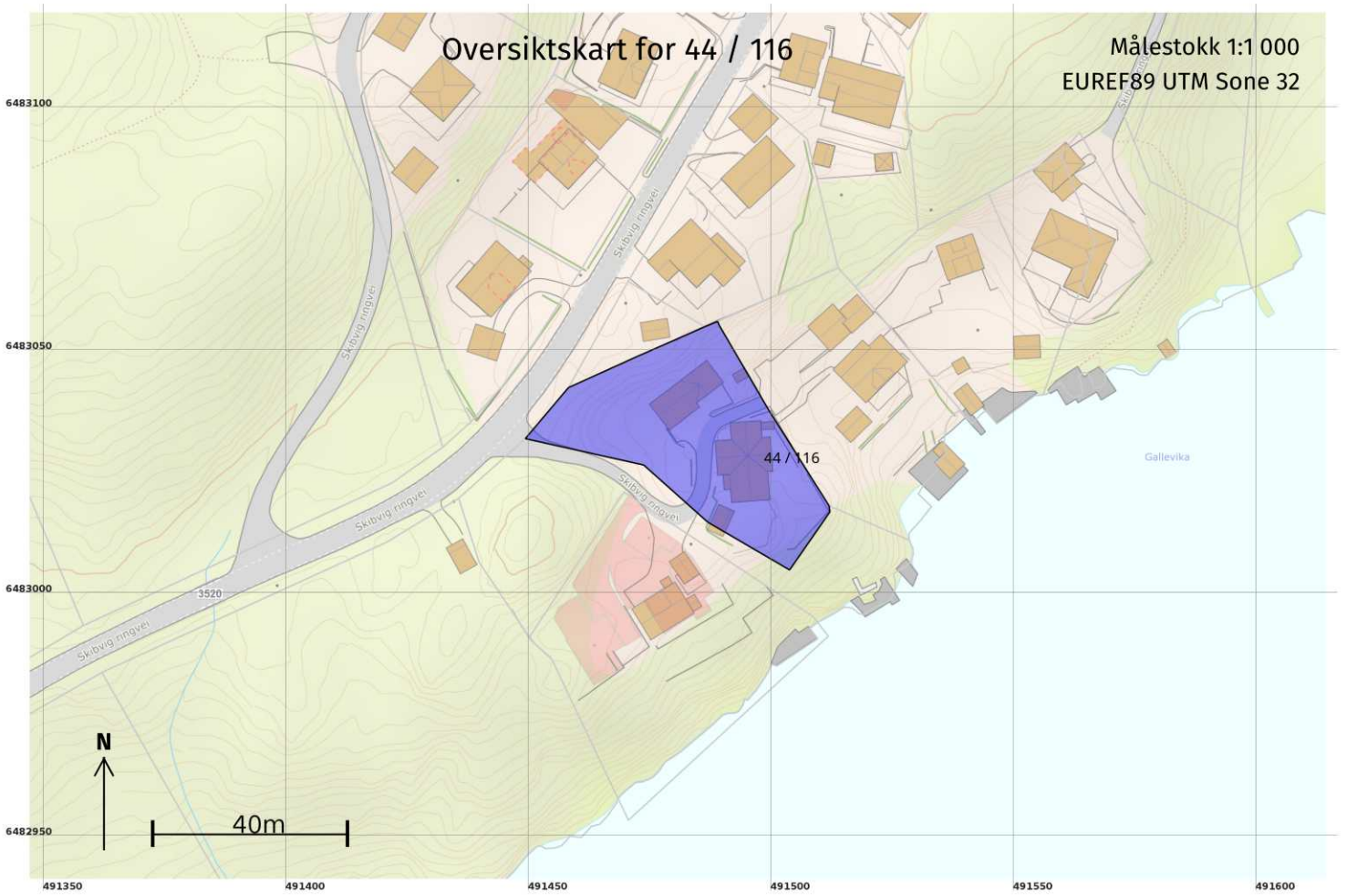
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13473 Skibvig ringvei 54		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	44/116

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SIMONSTAD, JOHN HARRY		

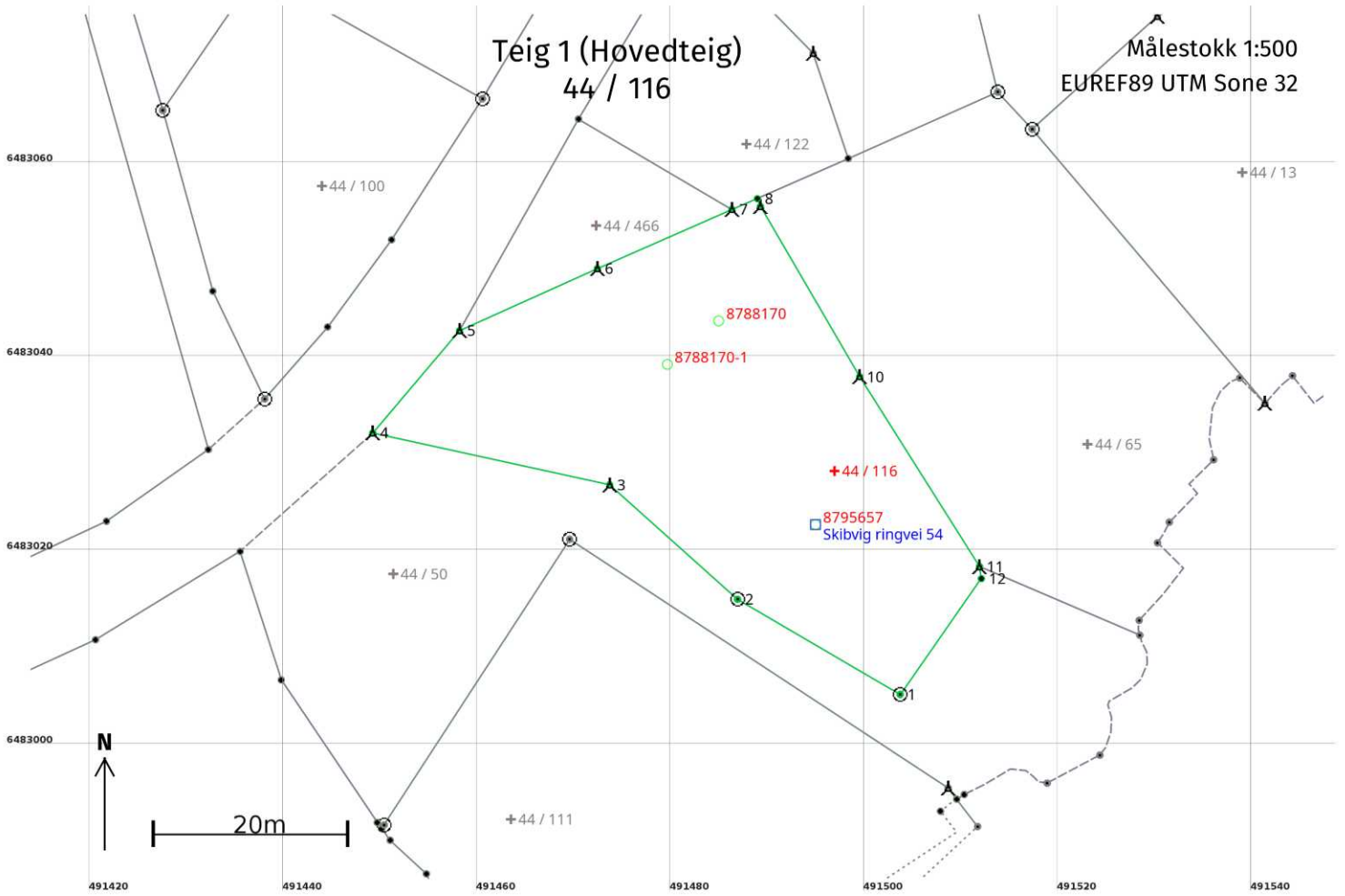
Oversiktskart for 44 / 116

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig) 44 / 116

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 1 446,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6483029 Øst: 491497

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6483005,50	491503,73	Fjell 19,44	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
2	6483015,31	491486,95	Fjell 17,71	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
3	6483027,11	491473,74	Fjell 25,03	Bolt	10 Terrengmålt	14	
4	6483032,45	491449,29	Bolt 13,83	Bolt	10 Terrengmålt	14	
5	6483042,99	491458,25	Fjell 15,60	Bolt	10 Terrengmålt	14	
6	6483049,40	491472,47	Bolt 15,17	Bolt	10 Terrengmålt	14	
7	6483055,49	491486,36	Fjell 2,85	Bolt	10 Terrengmålt	14	
8	6483056,60	491488,99	Umerket 0,86	Umerket	10 Terrengmålt	14	
9	6483055,80	491489,31	Bolt 20,32	Bolt	10 Terrengmålt	14	
10	6483038,25	491499,55	Bolt 23,15	Bolt	10 Terrengmålt	14	
11	6483018,68	491511,92	Fjell 1,25	Bolt	10 Terrengmålt	14	
12	6483017,44	491512,11	Umerket 14,59	Umerket	10 Terrengmålt	14	



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	44	Bnr.:	116	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Skibvig ringvei 54, 4815 Saltrød					Dato:	09.04.2026 HKE
Beregnet areal:	1 446,8m ²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	01.01.1956						
	Ja	x	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg			
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

x	Situasjonskart
x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
x	Vegstatus-kart
x	Kommunale eiendomsgebyrer
x	Bygningstegninger
x	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
- reguleringsbestemmelser



Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 16 180.28,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 7 985,-

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

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

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



<p>Utsnitt av GRUNNKART</p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> — Nøyaktig — Middels nøyaktig — Mindre nøyaktig — Mindre - lite nøyaktig — Unøyaktig 	<p style="text-align: center;">N</p> 
--	---	--









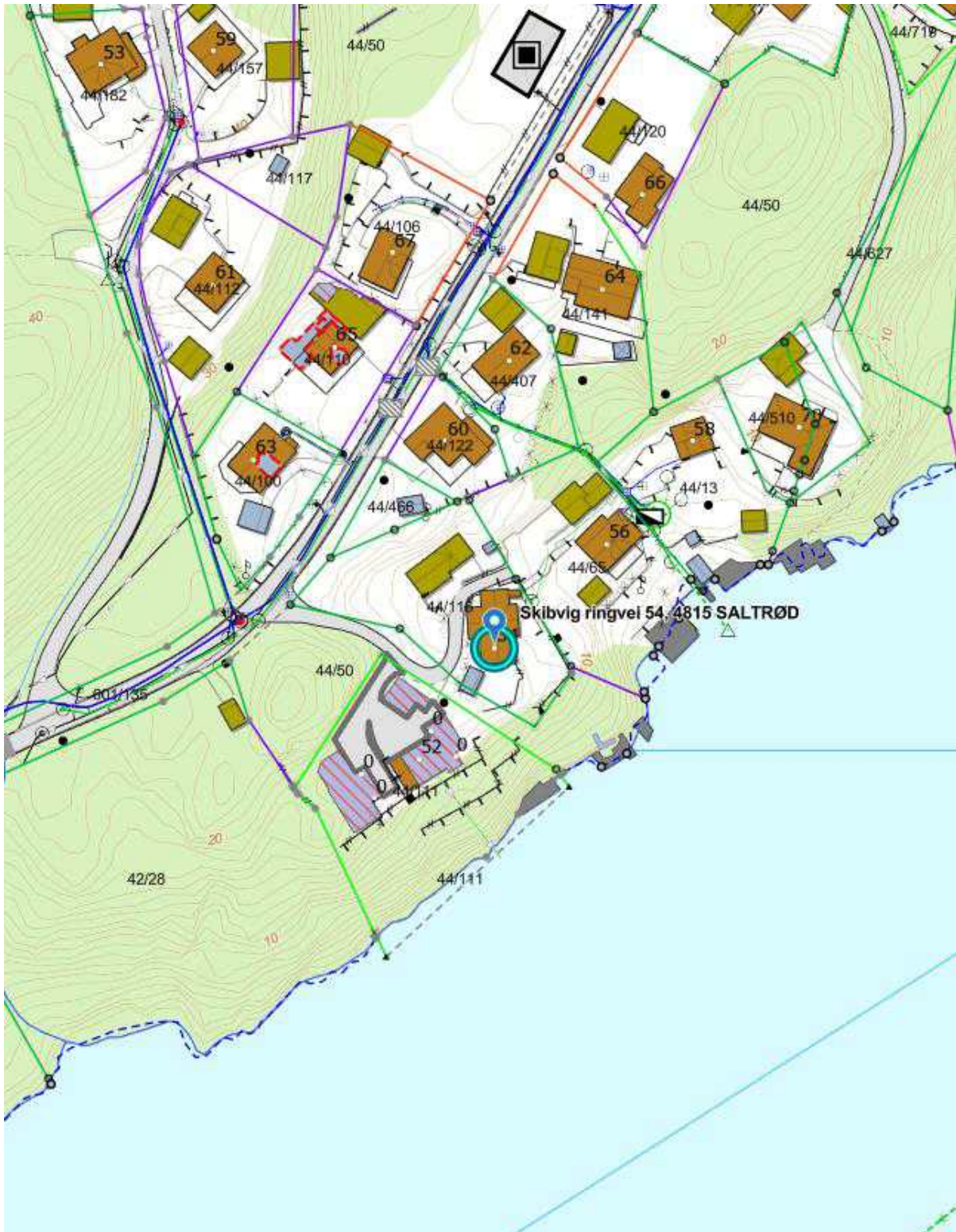
Kartet er ikke målestokkholdig



Utsnitt av
LEDNINGSKART

Tegnforklaring:


-  Vannledning
-  Avløp fellesledning
-  Avløp spillvannsledning
-  Overvannsledning
-  Kum
-  Planlagte vann- og avløpsanlegg

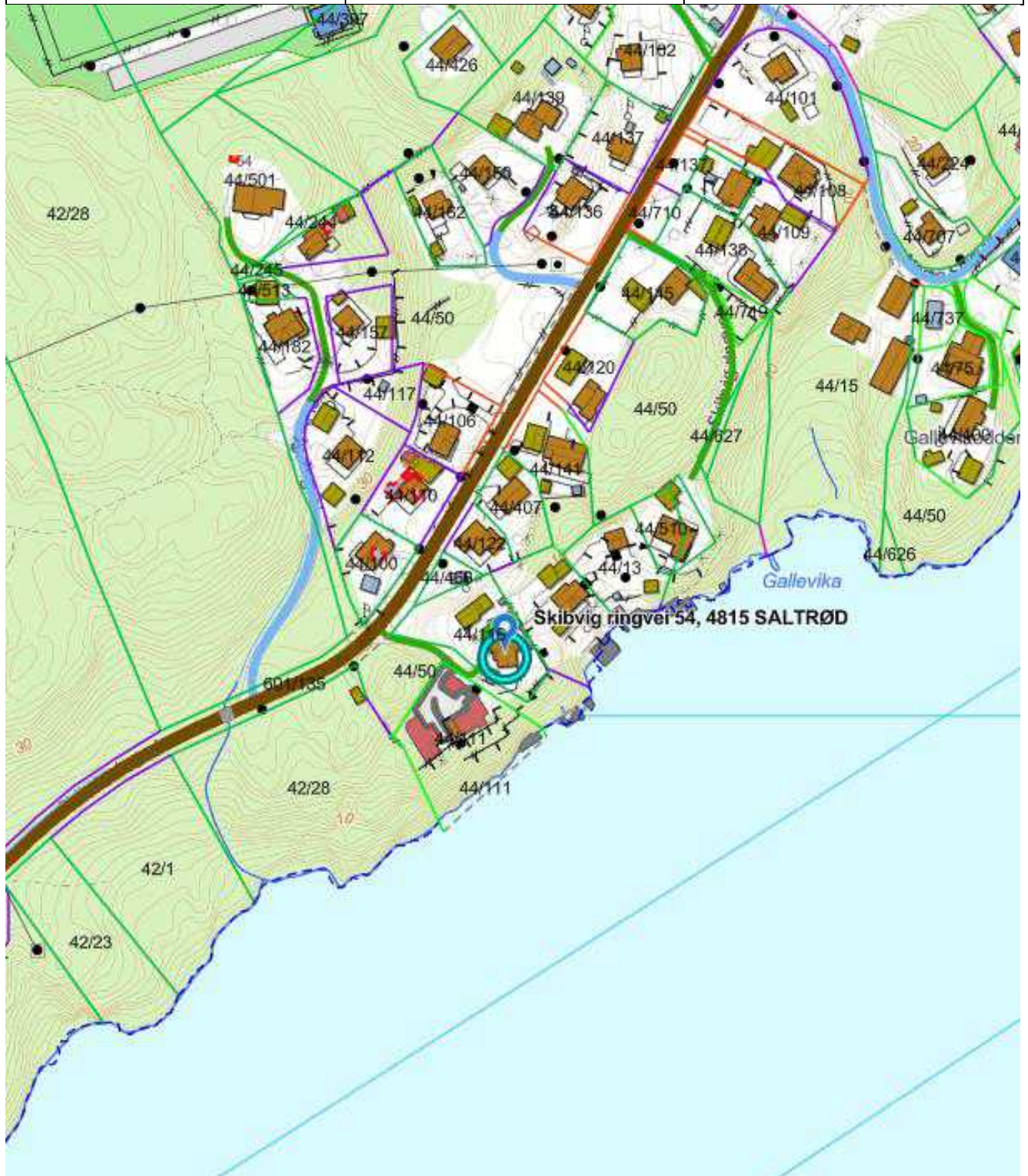


Kartet er ikke målestokkholdig

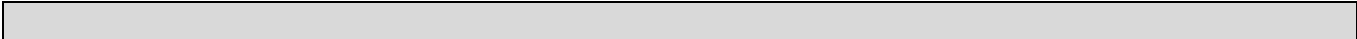
Utsnitt av
VEGSTATUS-KART

Tegnforklaring

-  Privat veg
-  Privat gang- og sykkelsti/gågate
-  Kommunal veg
-  Kommunal gang- og sykkelsti/gågate
-  Riks/fylkesveg
-  Fylkets gang- og sykkelsti/gågate
-  Skogsbilveg
-  E-18
-  Statlig gang- og sykkelsti/gågate



Kartet er ikke målestokkholdig





ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	44	Bnr.:	116	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Skibvig ringvei 54, 4815 Saltrød					Dato:	08.04.2026 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø.

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2620r1	Stuenes <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	04.11.1984

Formål:

Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

NEI JA

Merknader:

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

**Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033**

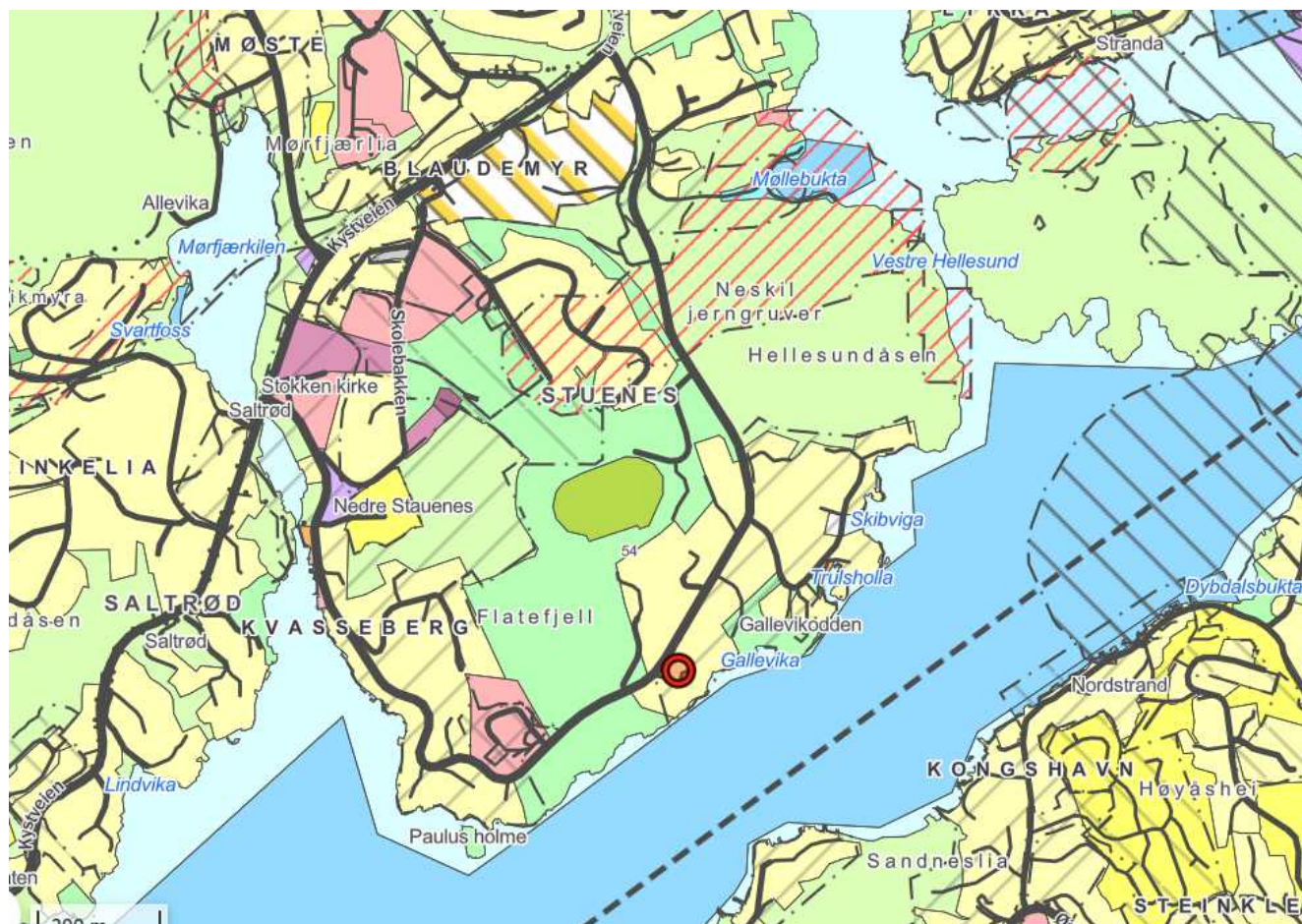


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

ARENDALE KOMMUNE

Planbestemmelser for Reguleringsplan Stuenes

Planident: 2620r1

Planen vedtatt: 04.11.1984

Plankartet sist revidert: 01.04.2024

Mindre endring av kart vedtatt, 12.05.1987, sak 87/112

Kort beskrivelse: Tillatelse til å føre opp et hus på en bestemt tomt på Saltrød

Mindre endring av kart vedtatt: 26.11.1991, planident 2620r1e1

Mindre endring av kart vedtatt av Planutvalget 17.12.1997, planident 2620r1e2

Mindre endring av kart og bestemmelser (egne bestemmelser som vedlegg 1),

administrativt vedtak: 09.10.2013, sak 2013/4993

Kort beskrivelse: Samle/fortette bebyggelsen, tilpasse formålene til dagens situasjon, sikre gangadkomst til sjø

Mindre endring, administrativt vedtak: 14.10.2020, sak 19/7113

Kort beskrivelse: Legge til rette for oppføring av enebolig på gnr. 42 bnr. 43, tilpasset og spesifisert iht. ny lov.

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 20.10.2023, sak 23/15733

Kort beskrivelse: Ny byggegrense langs sjø; gnr/bnr 44/79. Ny bestemmelser §7-f.

Mindre endring av kart og bestemmelser for BF1, administrativt vedtak: 05.06.2024, sak 23/4014

Kort beskrivelse: Ny byggegrense langs sjø, erstatte ett hus med to hus; gnr/bnr 44/11. Ny bestemmelser §7-g.

GENERELLE BESTEMMELSER

Paragraf 1

Det regulerte området er på planen begrenset av reguleringsgrense. Arealet disponeres som angitt på planen og forklart med farge.

Paragraf 2

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Eksisterende bygninger som ligger utenfor regulerte byggegrenser eller i frisiktområdet for veikryss inngår ikke i planen.

Paragraf 3

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form, materialbehandling og fargesetting, og at bygninger i samme bygningsgruppe får en enhetlig harmonisk utførelse m.h.t. takvinkler og materialer.

Det skal tas tilbørlig hensyn til eksisterende bebyggelse.

Paragraf 4

Gjerder i samme byggeflukt eller husgruppering skal ha ens utførelse og høyde. Flettverksgjerder skal i størst mulig grad unngås og erstattes med levende hegn, naturstein eller andre naturmaterialer.

Paragraf 5

Etter bestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

Paragraf 6

Når tungtveiende grunner taler for det, når et bygg ved sin egenart eller spesielle estetiske kvaliteter er til berikelse for området, kan bygningsrådet dispensere fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsslov, forskrifter og kommunale vedtekter.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

Paragraf 7

- a. Bygningene skal oppføres med maksimalt det etasjeantall som er anført på planen.
- b. Der terrenget gir anledning til det kan byggenes underetasje innredes til beboelse såfremt det skjer i samsvar med bestemmelsene i forskriftene.
- c. Påført utnyttingsgrad angir maksimalt tillatt utnyttingsgrad for gjeldende område.
- d. Hver leilighet skal disponere 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass på egen grunn eller utlagt fellesområde. Frittstående garasjer kan oppføres i nabogrense når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til særlig gene for naboer.
- e. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger m.h.t. husplasseringer og møneretning kan tillates når dette ikke er til større gene for omliggende tomter eller området som helhet.

- f. Innenfor område B tillates oppført en enebolig med garasje. Maks utnyttelse er BRA 35%. Maks mønehøyde er 8,0 m. Steinmur mot sjø tillates vedlikeholdt og sikret med gjerde. Brygge SMS tillates vedlikeholdt.
- g. Innenfor område BF1
Maks %BYA =40%.
Tillates riving av eksisterende bolig og oppføring av to nye eneboliger. Møneretning som påført plankartet og saltak med takvinkel mellom 35 og 40 grader som hovedtak. Justeringer +/- 5 grader tillates. Mindre takflater, arker og mellombygg kan ha lavere takvinkel. Eksisterende murer og brygge utenfor byggegrense kan vedlikeholdes og istandsettes.
Hensynssone H560_1 Naturmiljø – Eksisterende vegetasjon skal bevares.
Hensynssone H570_1 Bevaringsverdig kulturmiljø. Ny bebyggelse skal ha tradisjonell form og proporsjoner, volumoppbygging og materialvalg.
Rekkefølgebestemmelser: Før det blir gitt igangsettingstillatelse til tiltak: Avkjørselen skal være utbedret i henhold til vegnormalens krav (vedtatt 14.10.2005): Stigningsforhold (maks. 3% av de første 5 m, skal være fall)
Frisiktlinjene 20 m i begge retninger langs veien. Ikke sikthinder over 50 cm i høyde.

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGG

Paragraf 8

- a. Utbyggingen skal skje etter bebyggelsesplanen godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise tomtedeling, husplassering, fellesareal, leikeplasser, parkeringsplasser, byggeforskrifter og kommunale vedtekter til bygningsloven.
- b. Påført utnyttingsgrad angir maksimalt tillatt utnyttingsgrad for angjeldende område.
- c. Maksimal byggehøyde er 3 etasjer. Høyde til raft skal ikke overstige 4,5 meter for 1-etasjes hus, 7,5 meter for 2-etasjes hus og 10,5 meter for 3-etasjes hus. Høyden regnes fra ferdig planert terreng der dette skjærer grunnmuren.
- d. Tomteplan skal vise plass for eventuell av- og pålasting, biloppstillingsplass for ansatte og eventuelle besøkende.
Bygningsrådet vurderer behovet for biloppstillingsplasser etter bygningens funksjon.

BYGGEOMRÅDET FOR MERKANTILE BYGG

Paragraf 9

Utbygging skal skje etter tomteplan som kan godkjennes til bygningsrådet.

- a. Bebyggelsen skal ha maksimal byggehøyde på 2 etasjer. Høyde til raft skal ikke overstige 4,5 meter for 1-etasjes hus og 7,5 meter for 2. etasjes hus. Høyden regnes fra ferdig planert terreng der dette skjærer grunnmuren.
- b. Bygningers takvinkel skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø. Flate tak kan etter bygningsrådets skjønn tillates hvor dette finnes ubetenkelig.
- c. Det skal på situasjonsplanen som følger byggemeldingen vises plass for av- og pålasting, biloppstillingsplass for ansatte og plass for korttidsparkering for kunder, nødvendige for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

For ansatte skal det avsettes minimum 1 bilplass pr. 100 m² gulvflate, disse kan eventuelt plasseres på annen tomt innen rimelig gangavstand.

For korttidsparkering skal det avsettes minimum 1 bilplass pr. 50 m² salgsflate.

- d. I området kan tillates innredet boliger i byggenes 2. evt. 3. etasje når dette skjer i henhold til bygningslov og forskrifter.

LANDBRUKSOMRÅDER

Paragraf 10

På landbruksområder tillates ikke andre bygninger enn de som er nødvendige for gårdsdriften.

FRIOMRÅDER

Paragraf 11

På friarealer og leikeplasser skal bebyggelse ikke finne sted. Anlegg til fritidsaktiviteter som idrettshall, garderobeanlegg etc. kan oppføres i den utstrekning de er innregulert og aksepteres av bygningsråd og friluftsnemnd. Unntakelsesvis kan trafokiosker oppføres på friarealer når plasseringen ikke er til særlig gene for fritidsaktiviteter, leikeplasser etc.

”Innenfor to friområder er det to gravrøyser som er fredet i følge Lov om kulturminner av 9. juni 1978, §§ 4 og 6. Gravrøysene er merket R på reguleringskartet”.

TRAFIKKOMRÅDER

Paragraf 12

Mindre endringer i veiføring og utforming kan tillates når dette ikke reduserer trafiksikkerheten.

På gang- og sykkelveier kan privat bilkjøring tillates til enkelt-tomter uten annen regulert tilknytning til vei.

Fylkesvegen stenges for gjennomkjøring ved Stokken aldershjem, men med mulighet for gjennomkjøring med servicebil og bussen.

Vedlegg 1

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV STUENES MINDRE ENDRING

Administrativt vedtak: 09.10.13, sak 2013/4993

Plankartets dato: 04.07.2013

Bestemmelsene sist endret 09.10.2013

§ 1 GENERELT

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse: B1 – B4 (PRIVAT)

Grønnstruktur:

- Friområde: F 1 (OFFENTLIG)

Samferdsel:

- Kjøreveg: V1 (FELLES PRIVAT)
- Annen veigrunn: AV1 (PRIVAT)

§ 2 BOLIG: Konsentrert småhusbebyggelse B1 – B4

- a. Utnyttelsesgrad for delområdene er vist på plankartet.
- b. Adkomst til boligene (B1 – B4) skjer over veg V1.
- c. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.
- d. Parkering for delområdene skal skje på egen eiendom. Det skal avsettes minimum 2 p-plasser pr boligenhet, hvorav minimum en utvendig p-plass for gjesteparkering. Parkeringsplasser kan plasseres utenfor byggegrense.
- e. Boligbebyggelse innenfor hvert delområde kan byggemeldes separat.

§ 3 FRIOMRÅDE F1

Friområdet F1 er avsatt til offentlig sti/gangadkomst mellom planområdet og eksisterende offentlige friområder nord og syd for planområdet. Området skal være åpent for bruk for allmennheten.

§ 4 KJØREVEG: V1

V 1 er avsatt som felles privat adkomstveg for boligene på delområde B1 – B4, og sikrer adkomst mellom delområdene og eksisterende veg. Det tillates ikke etablert tiltak, beplantning eller lignende som hindrer sikt og er høyere enn 0,5 meter, og som ligger nærmere formålsgrense veg enn 1 meter.

Siktsoner ved kryss etableres iht. Vegvesenets håndbok 017. Allmennheten tillates gangadkomst over V1 og frem til F1.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSE

a. Veg V1 skal være ferdig opparbeidet med minimum fast grusdekke før første boligenhet innenfor B1 – B4 tas i bruk, og skal være ferdig opparbeidet med asfaltdekke før siste boligenhet tas i bruk.

b. Gangadkomst for allmennheten fra kommunal veg og over V1, frem til F1 skal skiltes, og være på plass før første nye boligenhet tas i bruk.

§ 6 FELLESAREALER V1, AV1, F1.

Fellesområdene er felles for alle boenheter innenfor planområdet.

AV1 kan benyttes til snølagring. Tiltak ut over det som er nødvendig for dette formålet er ikke tillatt.

Arendal, 09.10.13



TAK VINDU (VELUX)

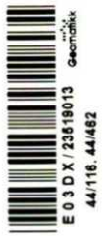
FASADE NORD

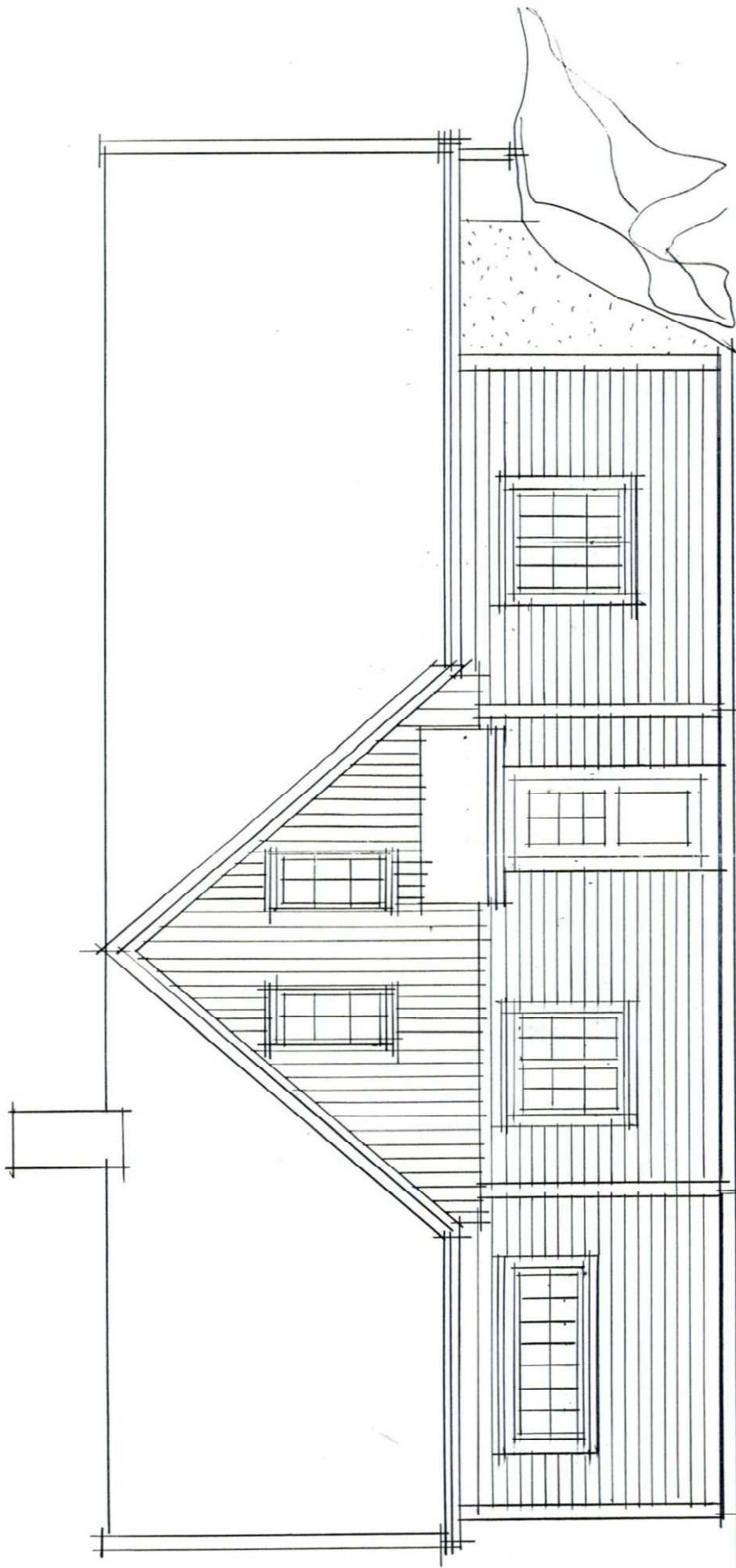
ARKIVEKSEMPLAR

ARENDALE BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
13/14 1992, sak nr. /

15.3.1992

TORHILD OG JOHN HARRY SIMONSTAD
SKIBVIKVN
SALTRØD
1/50
25 MARS 1992
Jnr. 1832





FASADE SYD

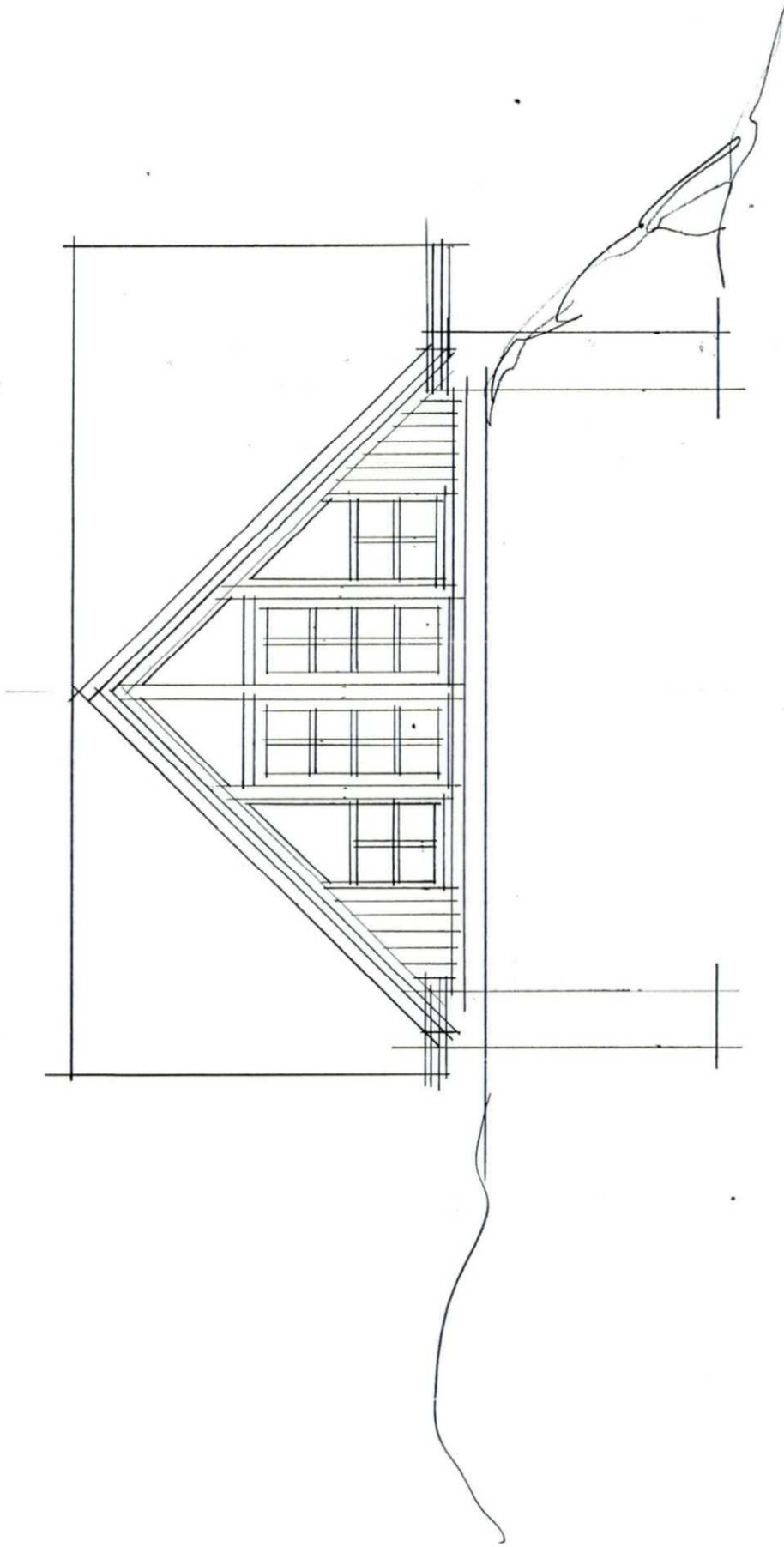
ARKIVEKSEMPLAR

ARENDALE BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
/3 / 19 92, sak nr. /

10.3.1992

TORHILD OG JOHN HARRY SIMONSTAD
SKIBVIKVN.
SALTRØD
1/50

25 MARS 1992
Jnr. 1850



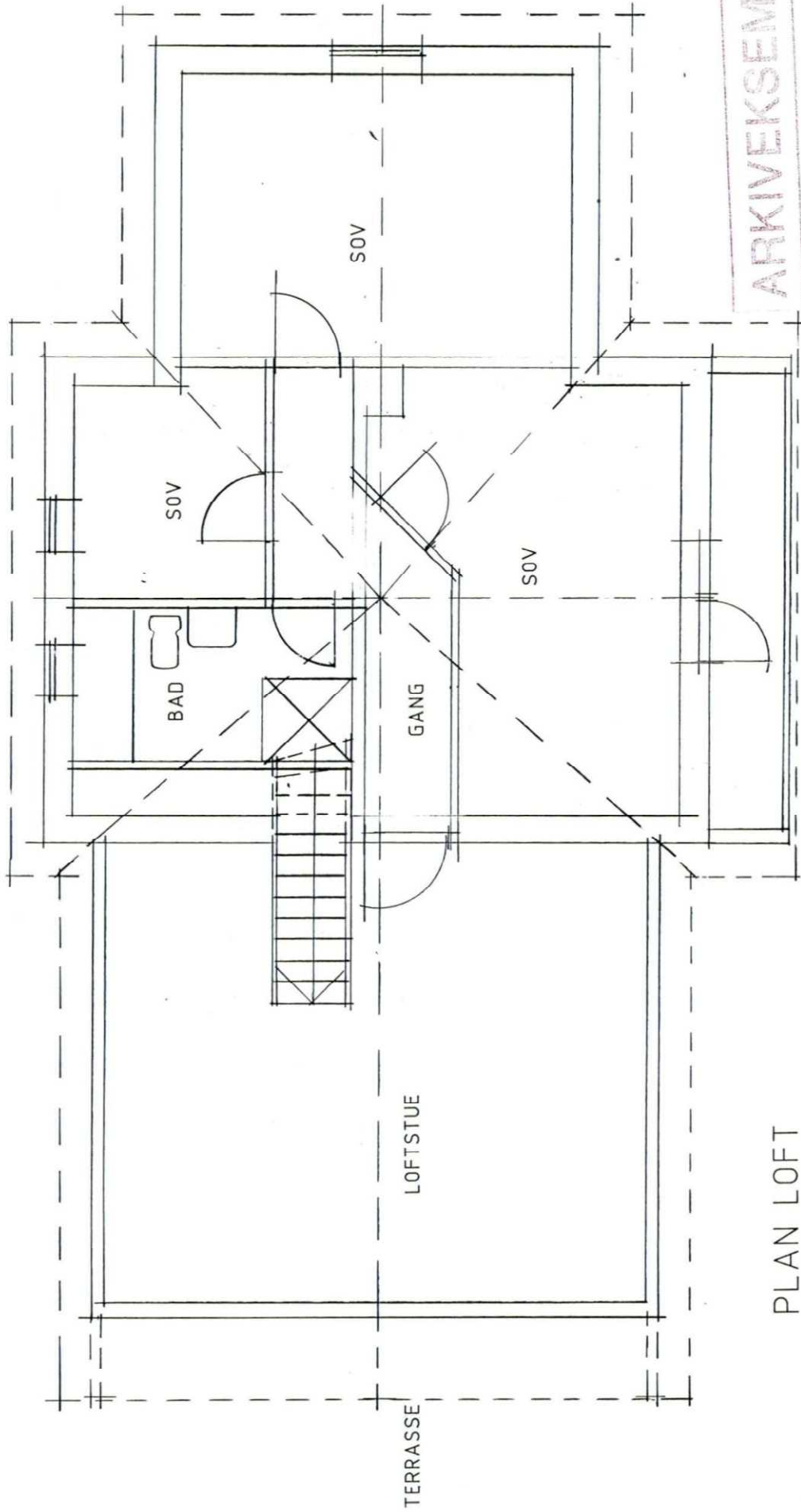
FASADE ØST

ALTERNATIVE PLAN

ARENDALE BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
13/4 1992, sak nr. / 10.3.1992

TORHILD OG JOHN HARRY SIMONSTAD
SKIBVIKVN. SALTRØD
1/50

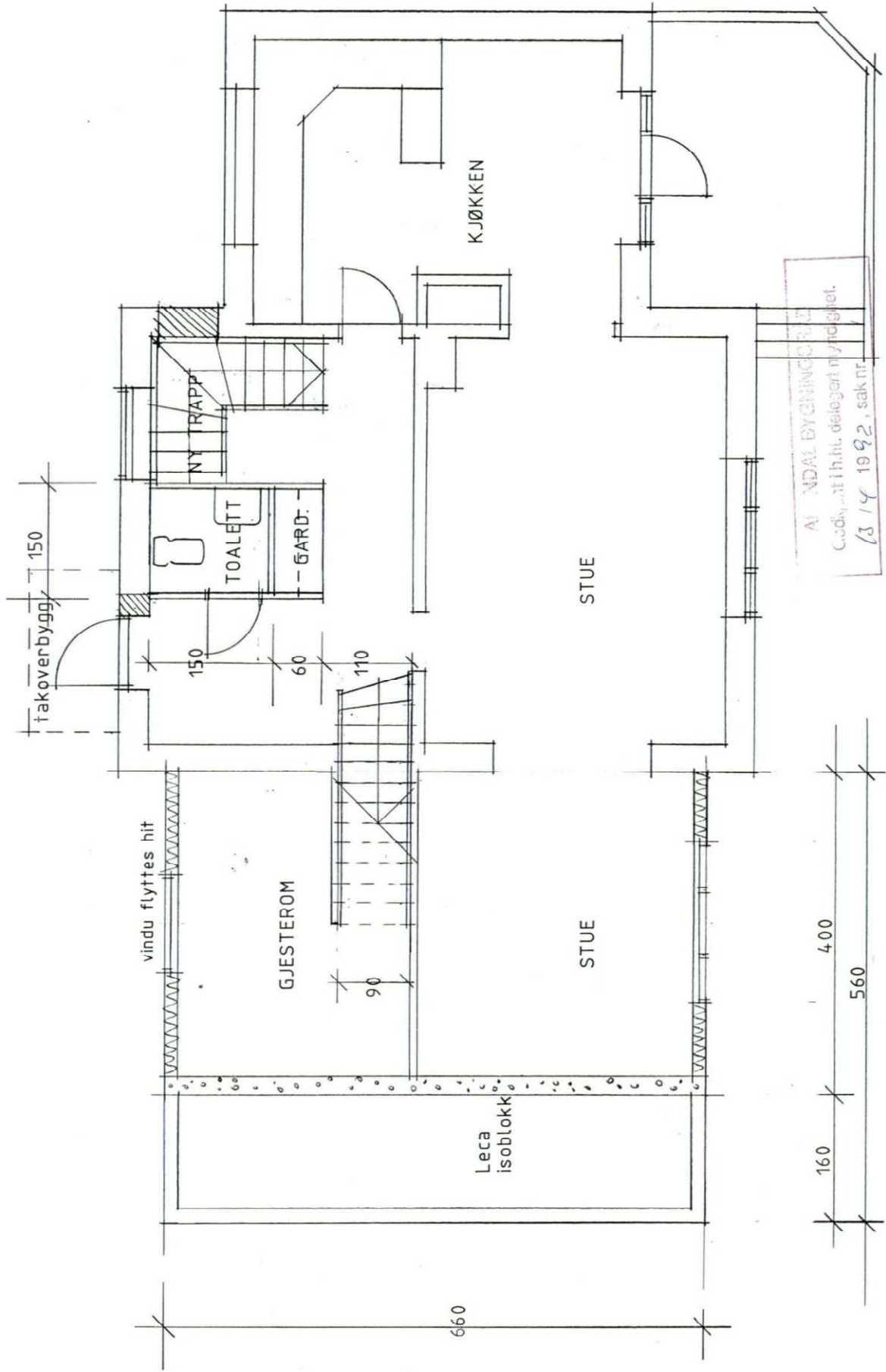
25 MARS 1992
Jnr. 1850



ARKIVEKSEMPLAR

ARENDAL BYGNINGSRÅD
 Godkjent i h.t. delegert myndighet.
 13/4 1992, sak nr. /

10.3.92
 TORHILD OG JOHN HARRY SIMONSTAD
 SKIBVIKVN.
 SALTRØD
 1/50
 25 MARS 1992
 Jnr. 1852



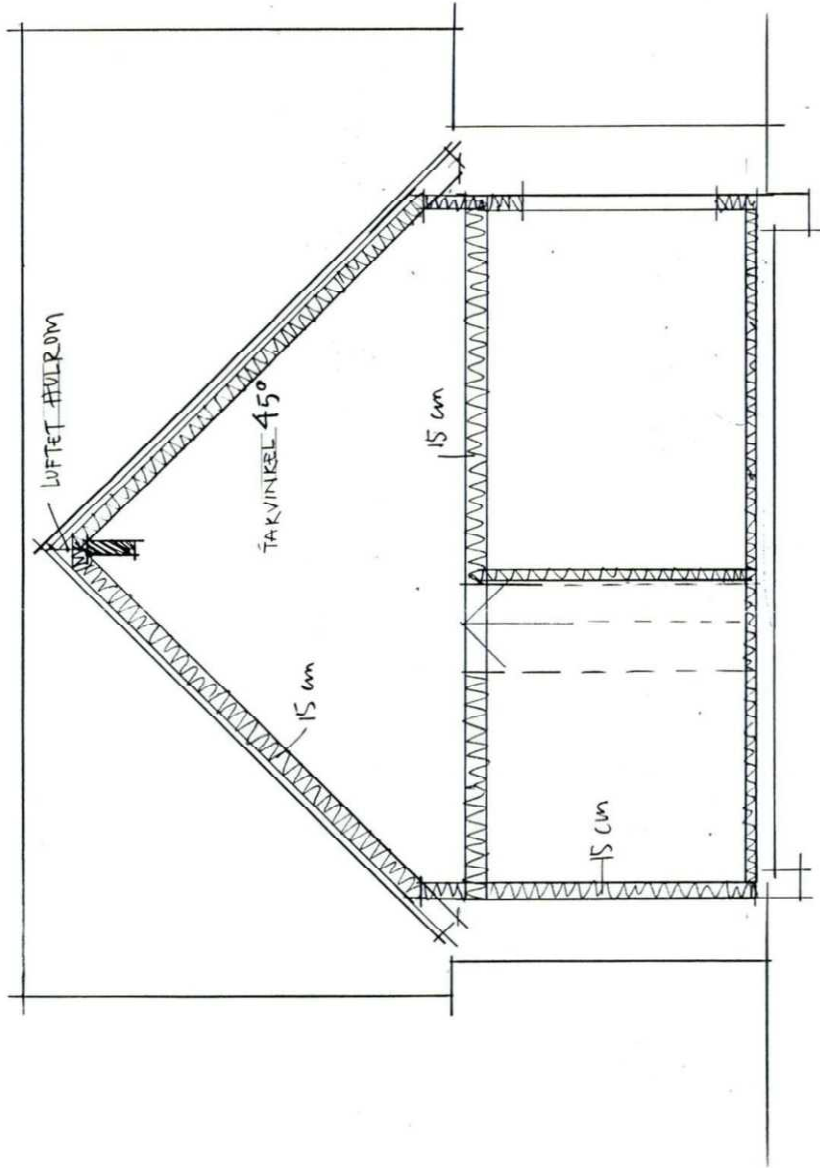
PLAN 1. ETASJE

10.3.92
 25 MARS 1992
 Jnr. 1850

TORHILD OG JOHN HARRY SIMONSTAD
 SKIBVIKVN.
 SALTRØD
 1/50

ARKIVKSEMPLAR

AF NDAL BYGGINNSRÅDET
 Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
 13/14 1992, sak nr.



SNITT

ARKIVERSEMPLAR

ARENDALE BYGNINGSRÅD
 Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
 /314 1992, sak nr. /

10.3.1992

TORHILD OG JOHN HARRY SIMONSTAD
 SKI5V/KVN.
 1/50

25 MARS 1992
 Jnr. 1850

FERDIGMELDING AV VA-Anlegg
Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder:

Gnr: 44

Bnr: 116

Festenr:

Seksjonsnr:

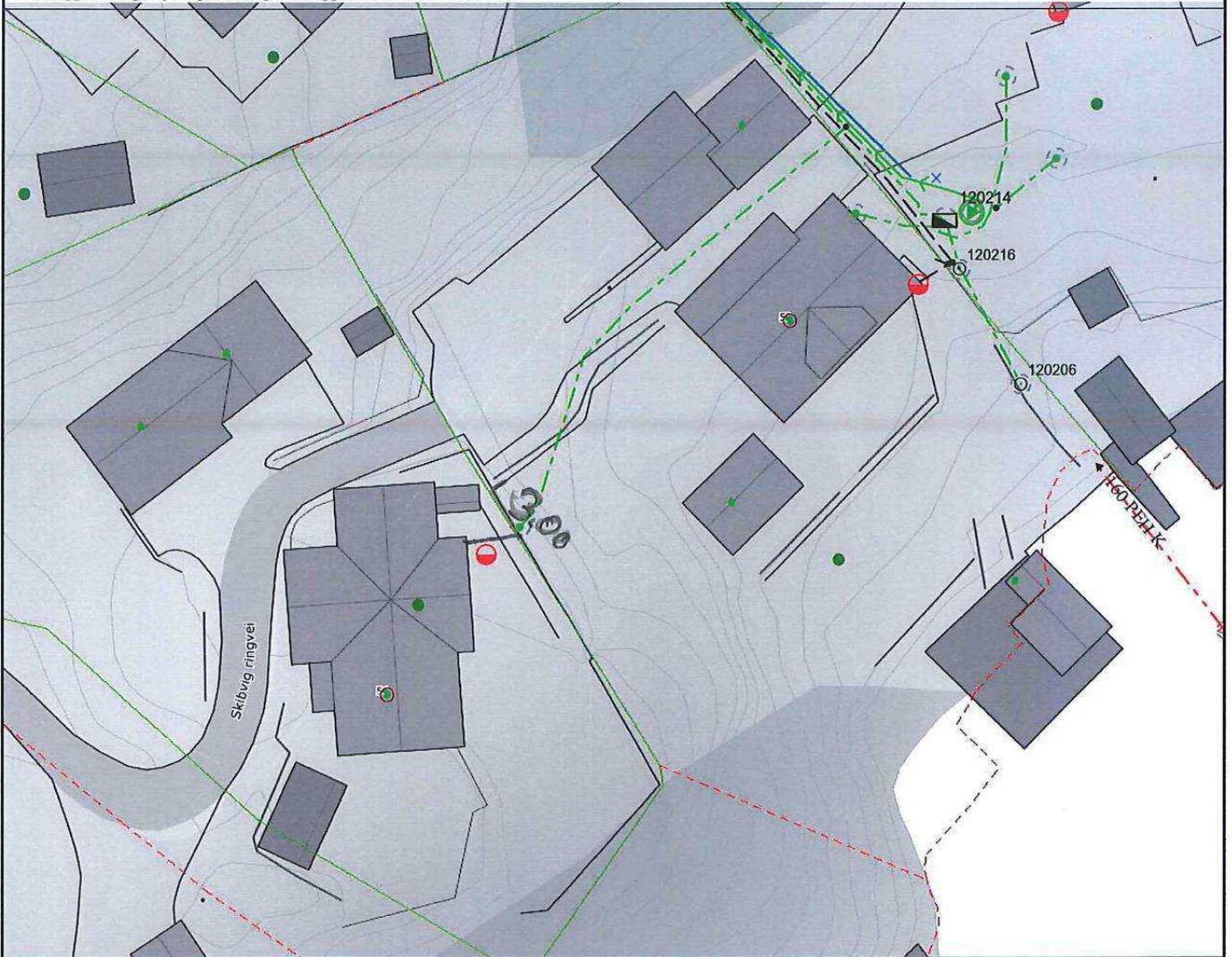
Navn: Haugenes ~~Fortell~~ Torhild

Gate: SKIBVIG RINGVEI 54

Område:

Målestokk 1:400

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Følgende skal målsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart); utvendig bakkekran, kum, stakeluke, tilkoblingssted (pkt på off. ledn), slamavskiller, minirensanlegg, pumpestasjon, overgang nytt/eksisterende evt dim/matrialendring, grenrør og retningsendringer.

Rørdimensjon, materiale og trykkklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.

Dersom stoppegran og/eller stakeluke ligger under et kumløkk skal det komme frem av skissen.

Dato tilkobling vann:

Dato tilkobling avløp: 25/8-22

Dato ferdigstilt slam-anlegg:

Tømming/utkoblingsdato: 25/8-22

Tømmefirma: IGE LAND / NYHAVEN

Dato lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretak m/underskrift:

Dato:

Andal. Kromann

9/12/2022

Ordre: **89054**



Eiendom: **4203-44/116/0 Andel 0**
Skibvig ringvei 54
4815 Saltrød

[K42030006 Ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse](#)

ARENDAL_KOMMUNE, 09.04.2026 10:24:

Under behandling

Hei

Det finnes ikke ferdigattest i våre arkiv. Hilsen Helena, v innbyggertorget



Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger

Kunde: HOEL VVS & INTERIØR AS Orgnr: 994109138

Ferdigmelding

Dato innstallert: 22.10.2015
Målerstand ved innstallasjon: 0
Plassering: underetg./ under trapp
Tekst / kommentar:




Skibvig ringvei 54

Nabolaget Stuenes - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere




SKOLER

Stuenes skole (1-10 kl.) 496 elever, 24 klasser	14 min  1.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	17 min 
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	20 min  9.1 km



OFFENTLIG TRANSPORT

 Alvika Linje 101, N101	13 min  1.1 km
 Arendal stasjon Linje R50	16 min  8.1 km
 Kristiansand Kjevik	1 t 1 min 

BARNEHAGER

Drømmevika naturbarnehage (1-5 år) 32 barn	5 min  0.4 km
Lia Barnehageenehet (1-5 år) 44 barn	19 min  1.7 km
Noah barnehage (1-5 år) 18 barn	6 min  3.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Saltrød	15 min 
Coop Extra Eydehavn	7 min 



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

VARER/TJENESTER

📍 Saltrød Senter	12 min	🚶
📍 Apotek 1 Saltrød	13 min	🚶
📍 Arendal Vinmonopol	19 min	🚗

SPORT

⚽ Skibvig Nærmiljøanlegg - Grusbane	2 min	🚶
⚽ Stuenes stadion	10 min	🚶
🏊 MOVA Krøgenes	9 min	🚗
🏊 MOVA Arendal Sentrum	19 min	🚗

«Koselig veletablert boligområde med kort vei til alle nødvendige fasiliteter»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 91/100

Gateparkering

Lett 88/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025




Skibvig ringvei 54

Nabolaget Stuenes - vurdert av 14 lokalkjente







NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere




SKOLER

Stuenes skole (1-10 kl.) 496 elever, 24 klasser	14 min  1.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	17 min 
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	20 min  9.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Alvika Linje 101, N101	13 min  1.1 km
 Arendal stasjon Linje R50	16 min  8.1 km
 Kristiansand Kjevik	1 t 1 min 

BARNEHAGER

Drømmevika naturbarnehage (1-5 år) 32 barn	5 min  0.4 km
Lia Barnehageenehet (1-5 år) 44 barn	19 min  1.7 km
Noah barnehage (1-5 år) 18 barn	6 min  3.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Saltrød	15 min 
Coop Extra Eydehavn	7 min 



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

VARER/TJENESTER

📺 Saltrød Senter	12 min	🚶
📺 Apotek 1 Saltrød	13 min	🚶
🍷 Arendal Vinmonopol	19 min	🚗

SPORT

⚽ Skibvig Nærmiljøanlegg - Grusbane	2 min	🚶
⚽ Stuenes stadion	10 min	🚶
🏊 MOVA Krøgenes	9 min	🚗
🏊 MOVA Arendal Sentrum	19 min	🚗

«Koselig veletablert boligområde med kort vei til alle nødvendige fasiliteter»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 91/100

Gateparkering

Lett 88/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Skibvig ringvei 54

Nabolaget Stuenes - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Stuenes skole (1-10 kl.)	14 min	🚶
496 elever, 24 klasser	1.2 km	
Arendal vgs - Mølleheia	17 min	🚶
Arendal videregående skole	20 min	🚶
880 elever, 30 klasser	9.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Alvika	13 min	🚶
Linje 101, N101	1.1 km	
🚶 Arendal stasjon	16 min	🚶
Linje R50	8.1 km	
🚶 Kristiansand Kjevik	1 t 1 min	🚶

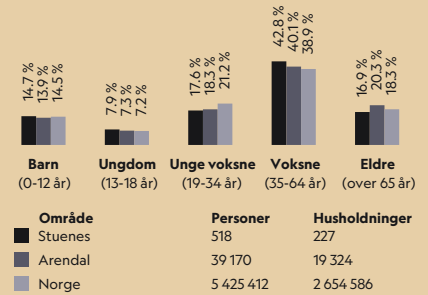
BARNEHAGER

Drømmevika naturbarnehage (1-5 år)	5 min	🚶
32 barn	0.4 km	
Lia Barnehageenhet (1-5 år)	19 min	🚶
44 barn	1.7 km	
Noah barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
18 barn	3.3 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Saltrød	15 min	🚶
Coop Extra Eydehavn	7 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Kvalitet på skolene

Bra 60/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

🚶 Skibvig Nærmiljøanlegg - Grusbane	2 min	🚶
🏟 Stuenes stadion	10 min	🚶
🚶 MOVA Krøgenes	9 min	🚶
🚶 MOVA Arendal Sentrum	19 min	🚶

«Koselig veletablert boligområde med kort vei til alle nødvendige fasiliteter»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

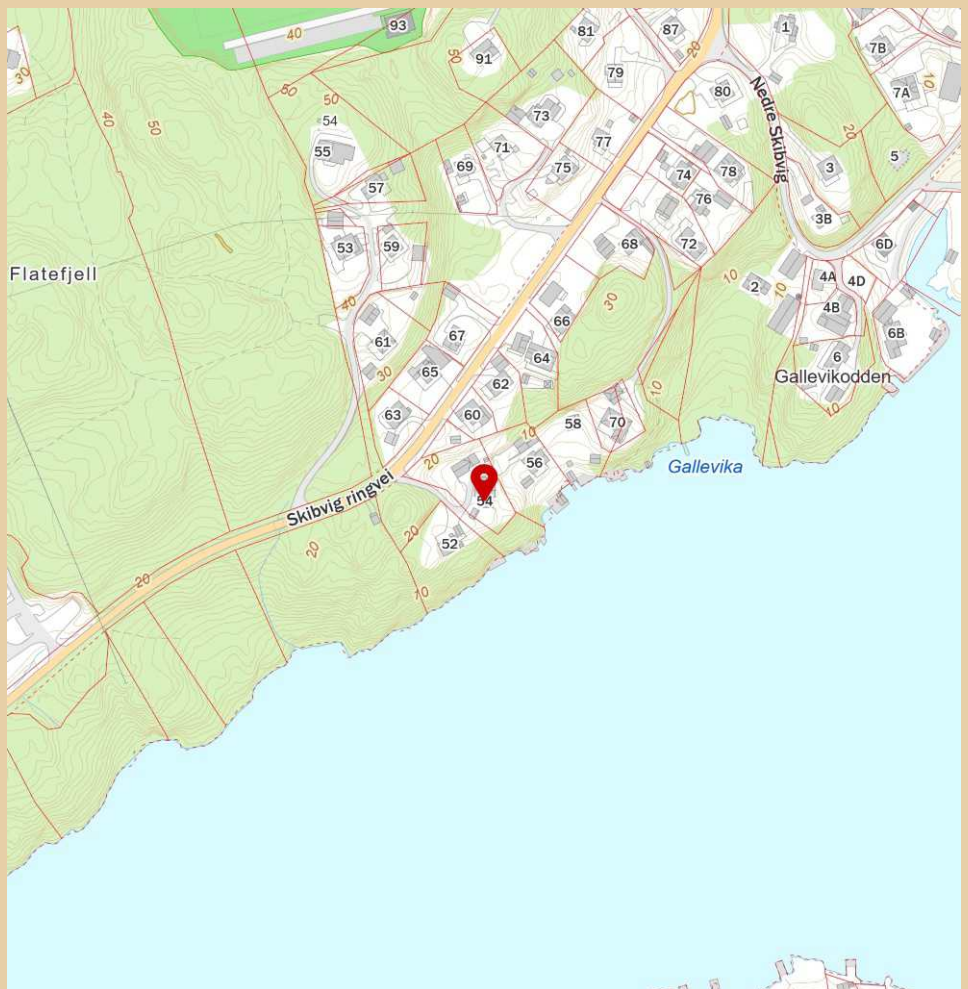
Lite støynivå 91/100

Gateparkering

Lett 88/100

Turmulighetene




Nærhet til skog og mark 84/100











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

Skibvig ringvei 54








SKOLER

Stuenes skole (1-10 kl.) 496 elever, 24 klasser	14 min  1.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	17 min 
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	20 min  9.1 km







SPORT

 Skibvig Nærmiljøanlegg - Grusbane	2 min 
 Stuenes stadion	10 min 
 MOVA Krøgenes	9 min 
 MOVA Arendal Sentrum	19 min 




VARER/TJENESTER

 Saltrød Senter	12 min 
 ALTI Arena	19 min 
 Apotek 1 Saltrød	13 min 
 Arendal Vinmonopol	19 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Alvika Linje 101, N101	13 min  1.1 km
 Arendal stasjon Linje R50	16 min  8.1 km
 Kristiansand Kjevik	1 t 1 min 

BARNEHAGER

Drømmevika naturbarnehage (1-5 år) 32 barn	5 min  0.4 km
Lia Barnehageenehet (1-5 år) 44 barn	19 min  1.7 km
Noah barnehage (1-5 år) 18 barn	6 min  3.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Saltrød	15 min 
Coop Extra Eydehavn	7 min 

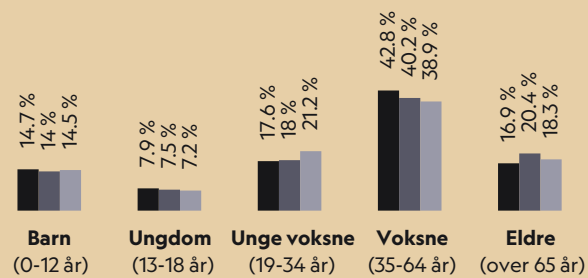


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

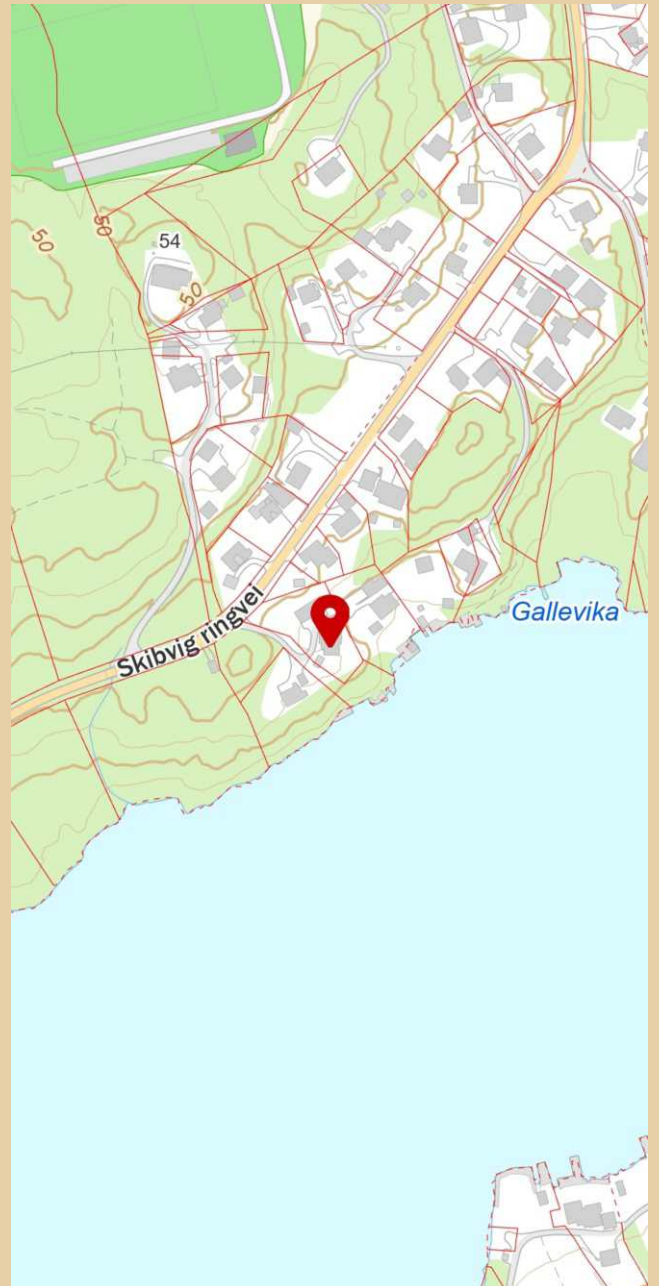
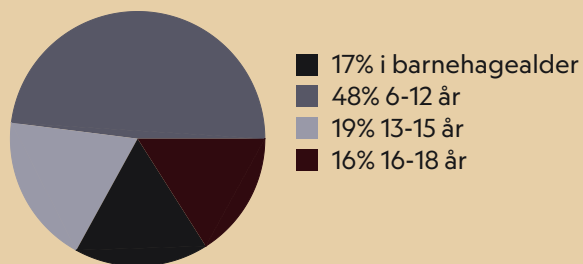
🚗 Kiwi Saltrød	15 min 🚶
🚗 Coop Extra Eydehavn	7 min 🚶

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Undefined	518	227
■ Kommune: Undefined	45 509	22 198
■ Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

Skibvig ringvei 54

SKOLER

Stuenes skole (1-10 kl.) 496 elever, 24 klasser	14 min	1.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	17 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	20 min	9.1 km

SPORT

Skibvig Nærmiljøanlegg - Grusbane	2 min
Stuenes stadion	10 min
MOVA Krøgenes	9 min
MOVA Arendal Sentrum	19 min

VARER/TJENESTER

Saltrød Senter	12 min
ALTI Arena	19 min
Apotek 1 Saltrød	13 min
Arendal Vinmonopol	19 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Alvika Linje 101, N101	13 min	1.1 km
Arendal stasjon Linje R50	16 min	8.1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 1 min	

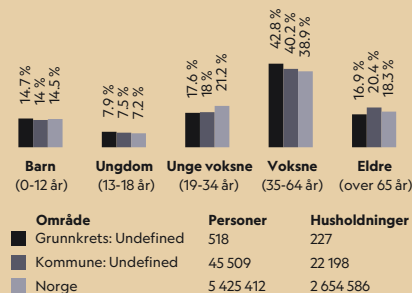
BARNEHAGER

Drømmevika naturbarnehage (1-5 år) 32 barn	5 min	0.4 km
Lia Barnehageenhet (1-5 år) 44 barn	19 min	1.7 km
Noah barnehage (1-5 år) 18 barn	6 min	3.3 km

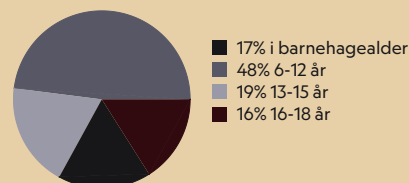
DAGLIGVARE

Kiwi Saltrød	15 min
Coop Extra Eydehavn	7 min

ALDERSFORDELING



ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kiwi Saltrød	15 min	🚶
🚗 Coop Extra Eydehavn	7 min	🚶

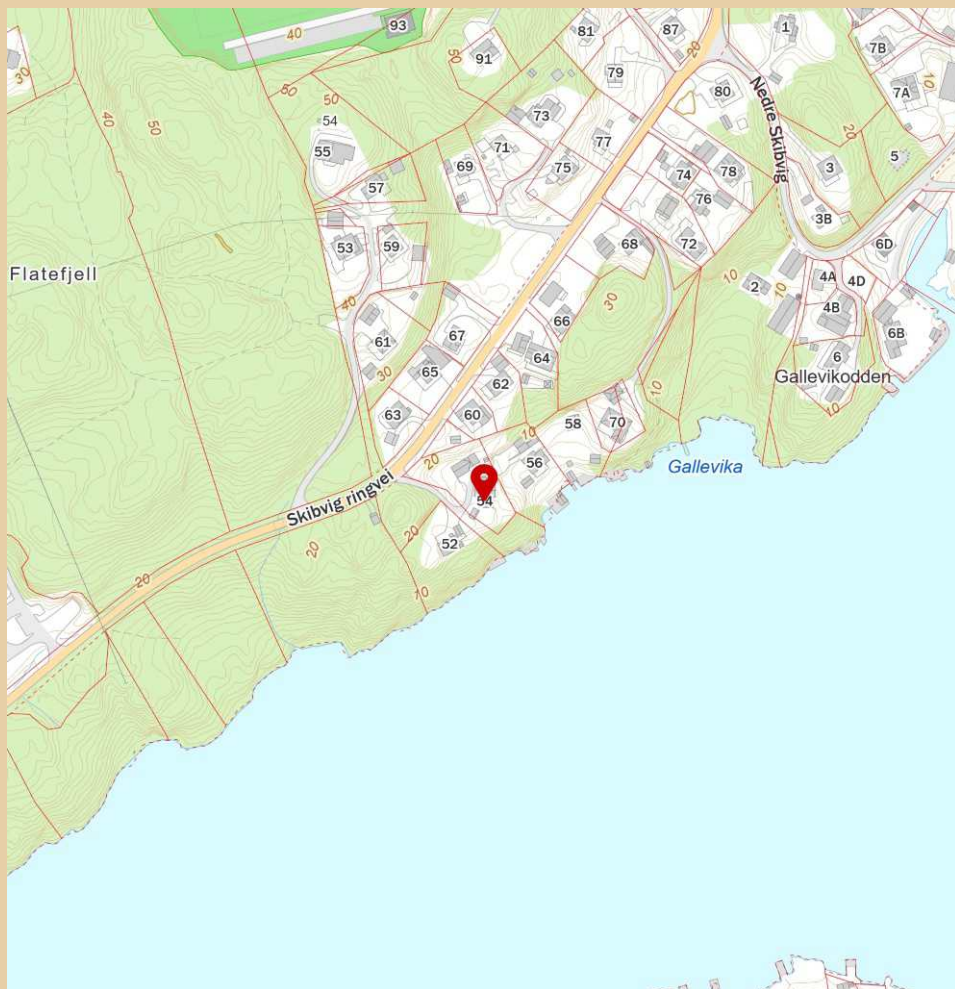
SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

BOLIGMASSE



■ 90% enebolig
■ 10% annet



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skibvåg ringvei 54, 4815 Saltrød
Gnr. 44, Bnr. 116, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307260052

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal
Saksbehandler: Silje Frøyshol Kristiansen
Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 932 18 278
E-post: siljefroyshol.kristiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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 oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
- Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - Husk at også 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.
-