

aktiv.



Skibvig ringvei 35, 4815 SALTRØD

**Meget velholdt familiebolig med
frittliggende dobbelgarasje -
Fantastisk utsikt mot Tromøysund.**



Eiendomsmegler

Bjørn Gundersen

Mobil 472 01 276

E-post bjorn.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Omkostn.: Kr 176 140,-
Total ink omk.: Kr 7 166 140,-
Selger: Hoa My Tran
Olav Hovde

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2017

Tomtstr.: 568.7 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 54, bnr. 61
Oppdragsnr.: 1409260043

Meget velholdt familiebolig med frittliggende dobbelgarasje - Fantastisk utsikt mot Tromøysund.

Meget velholdt enebolig med god standard oppført i 2017 av Hellvik hus. Frittliggende dobbelgarasje med uinnredet loft. Nydelig parkmessig opparbeidet hage tegnet av Anneli Rose Bengtson. Asfaltert innkjørsel. Skiferbelegning, ca. 140 kvm rundt det meste av boligen, samt på uteplasser. Sentral beliggenhet med gangavstand til Stuenes skole, barnehage (rett ved), idrettsanlegg, dagligvarebutikk, turterreng og badeplasser ved Paulus holme og i Nedre Skibvig. NB! Ingen boplikt!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	28
Om eiendommen	32
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	114
Forbrukerinformasjon	121
Budskjema	122

Velkommen til Skibvig Ringvei 35

Frittliggende enebolig:

1.Etasje: Entre med bod under trapp, vaskerom/teknisk rom, gang, soverom, bad/wc, stue/kjøkken i åpen løsning.

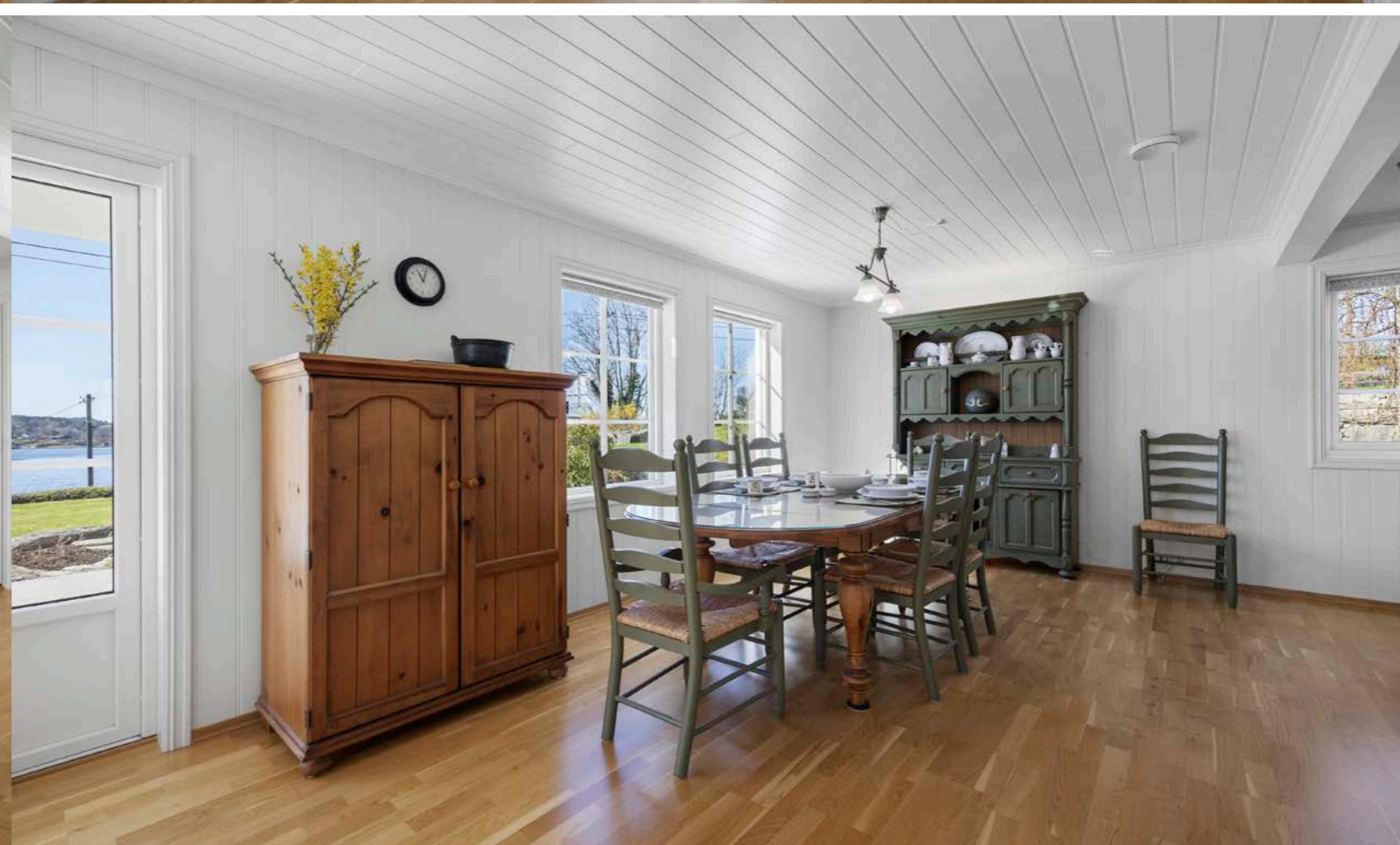
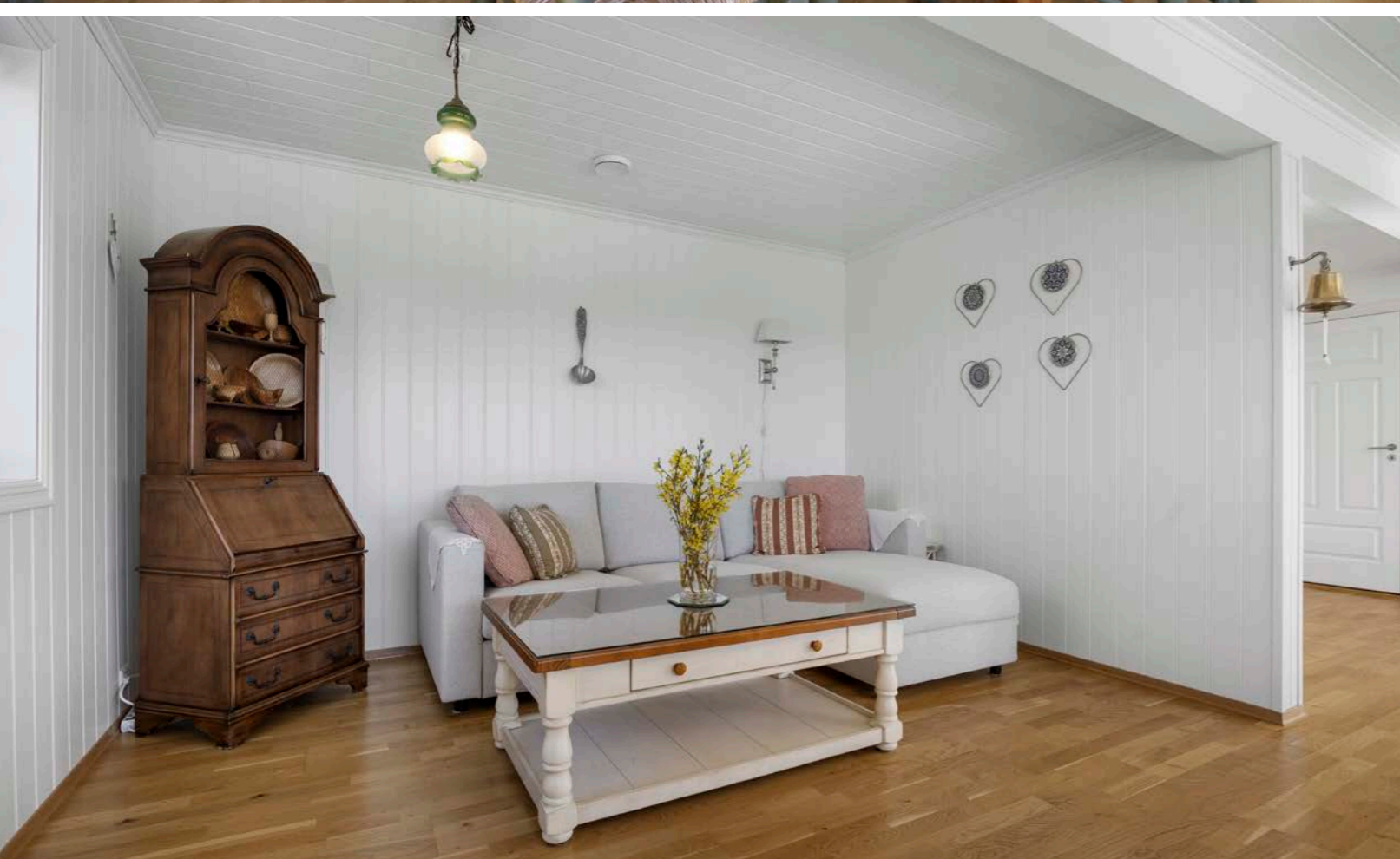
2.Etasje: Stue, 3 soverom, bad/wc.

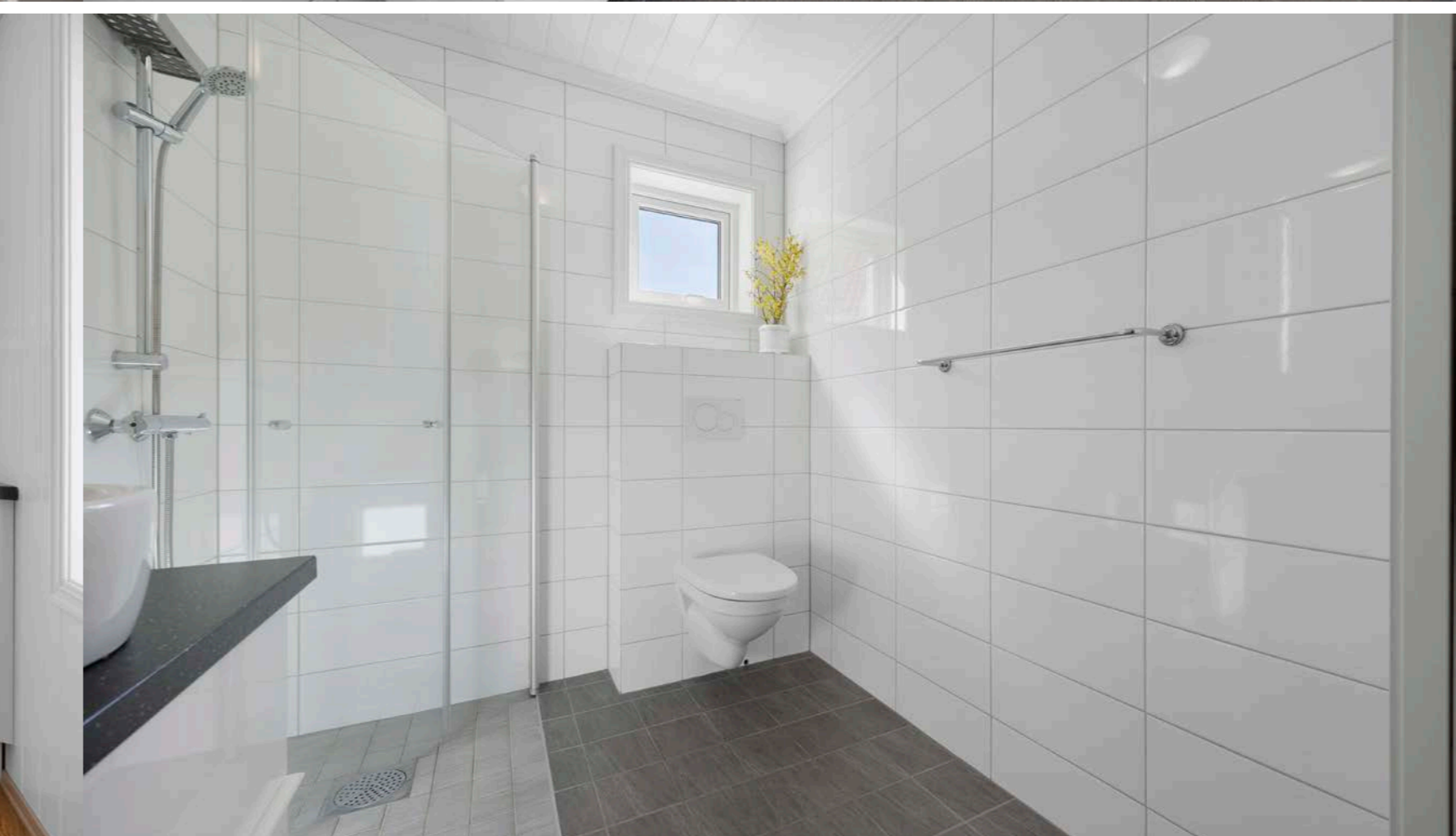
Frittliggende dobbelgarasje med loft.

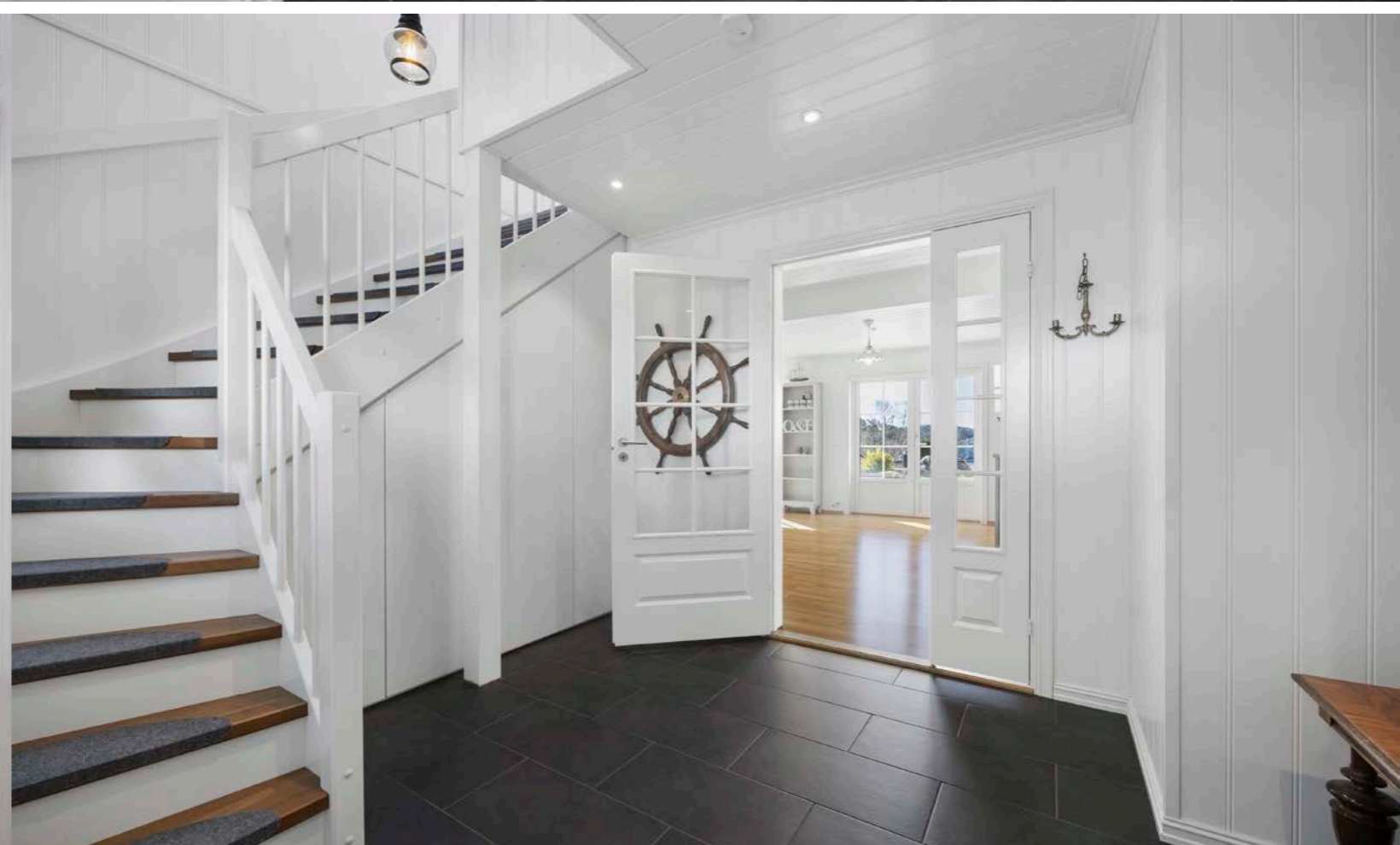
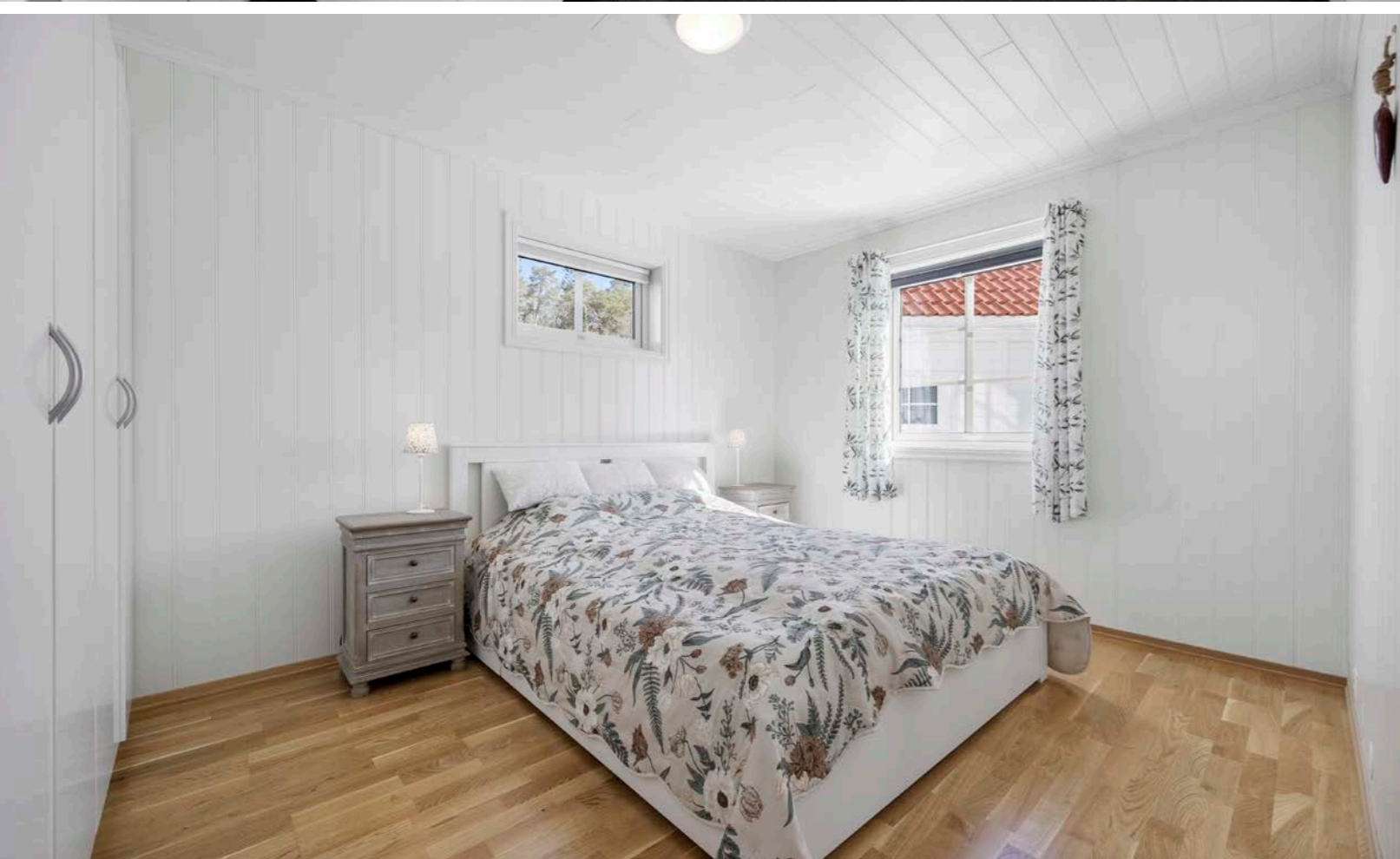


1.Etasje:
Entre med bod under trapp, vaskerom/teknisk rom, gang, soverom, bad/wc,
stue/kjøkken i åpen løsning.



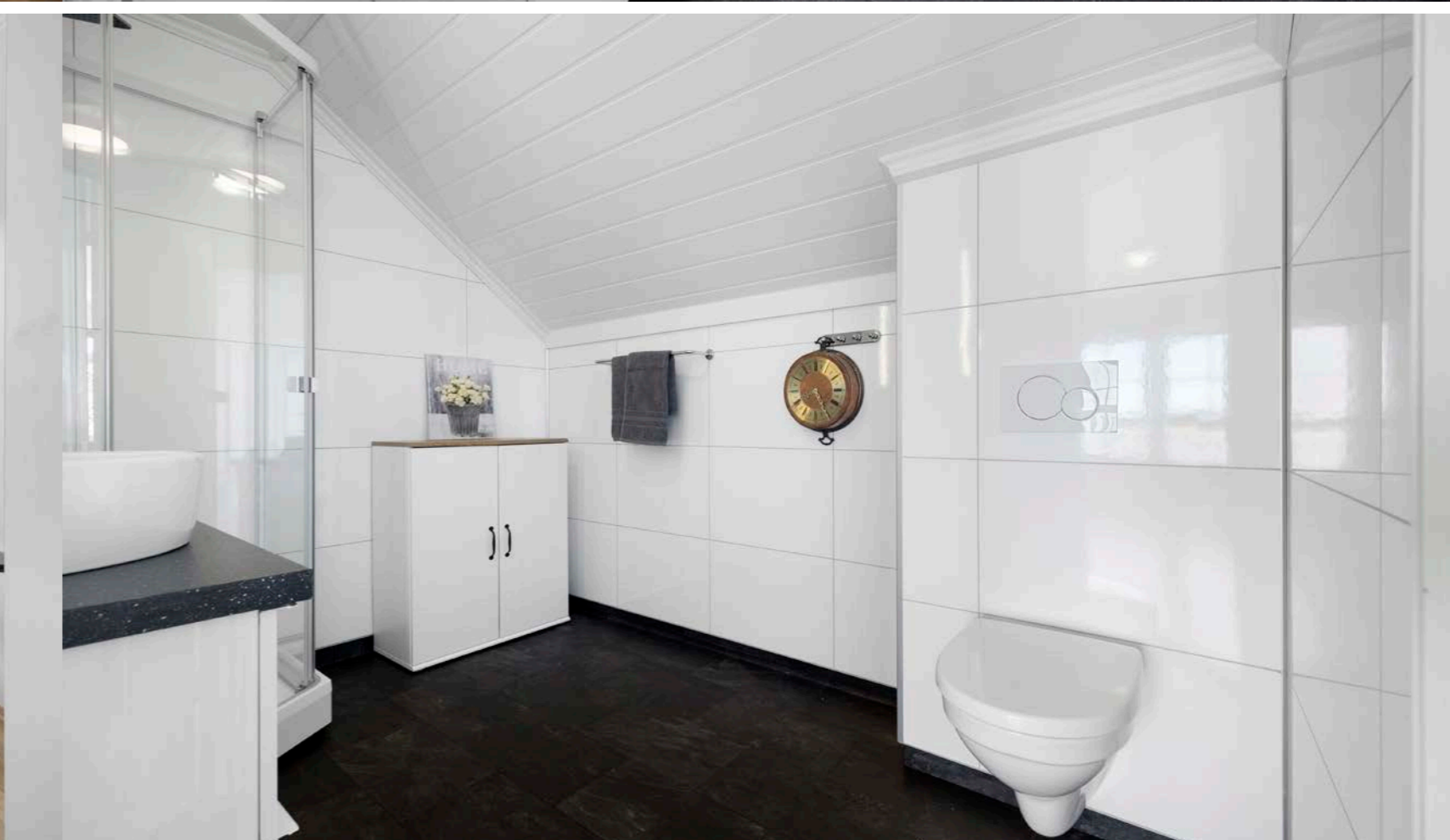
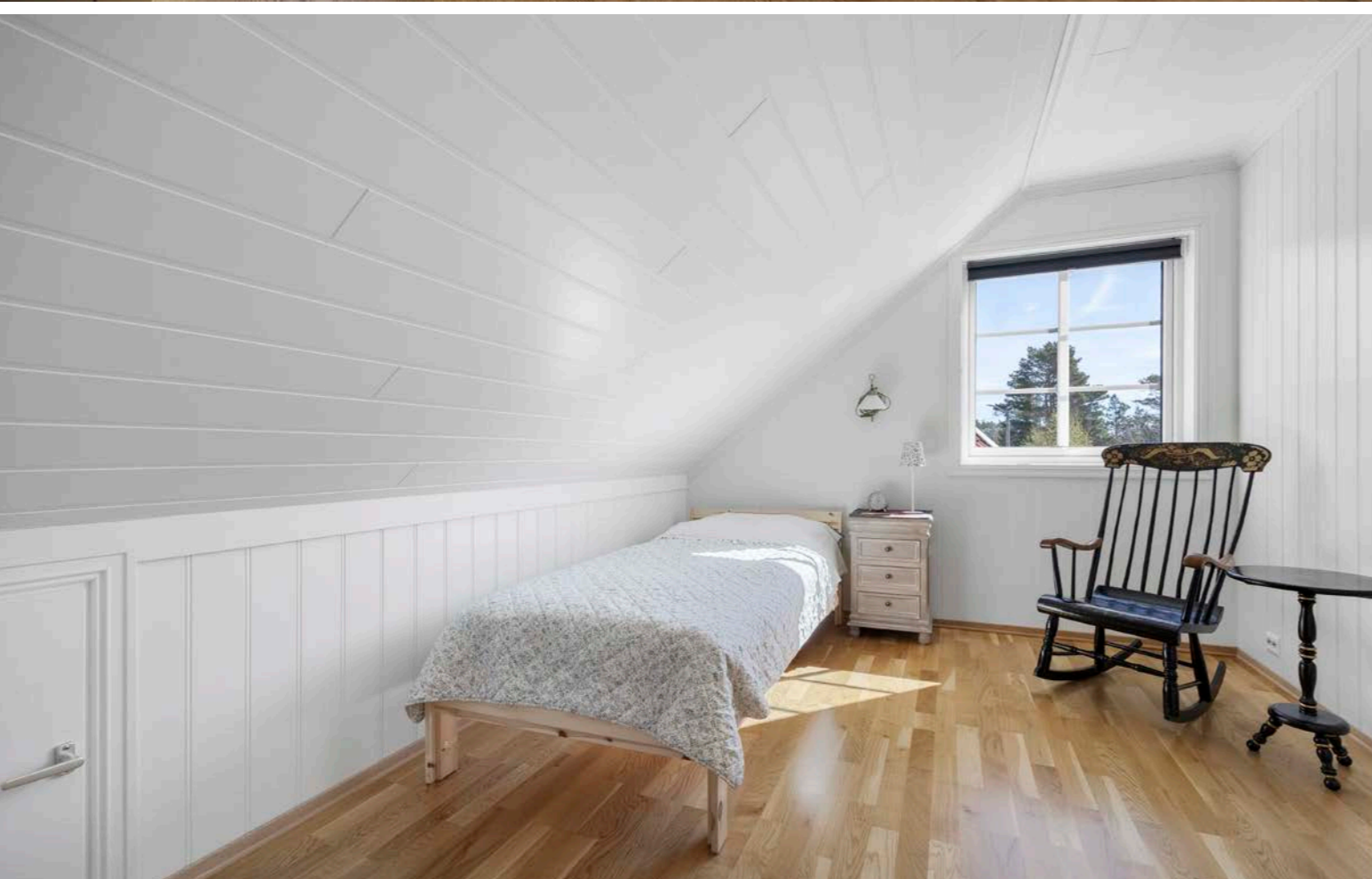






2.Etasje:
Stue, 3 soverom, bad/wc. Frittliggende dobbelgarasje med loft.

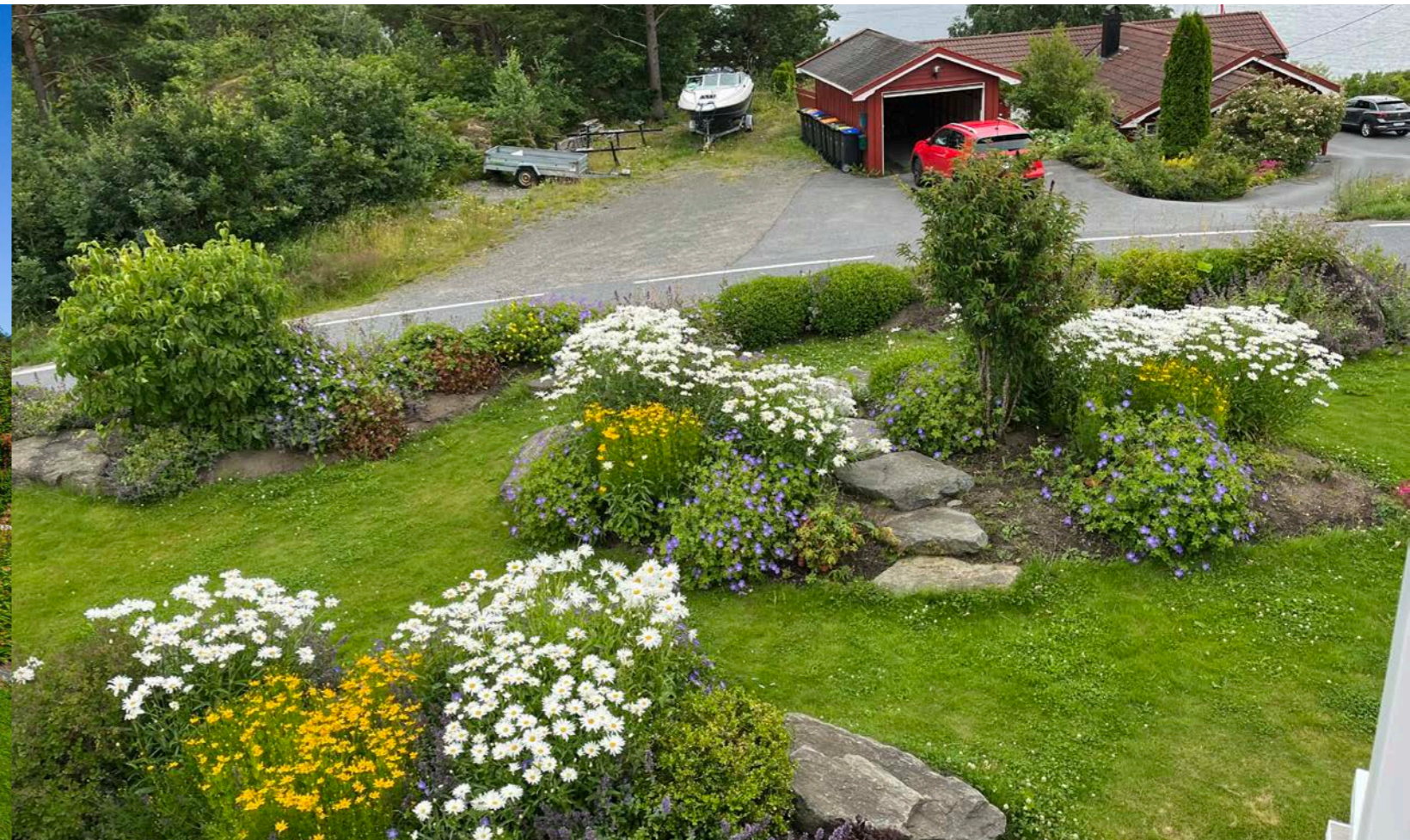


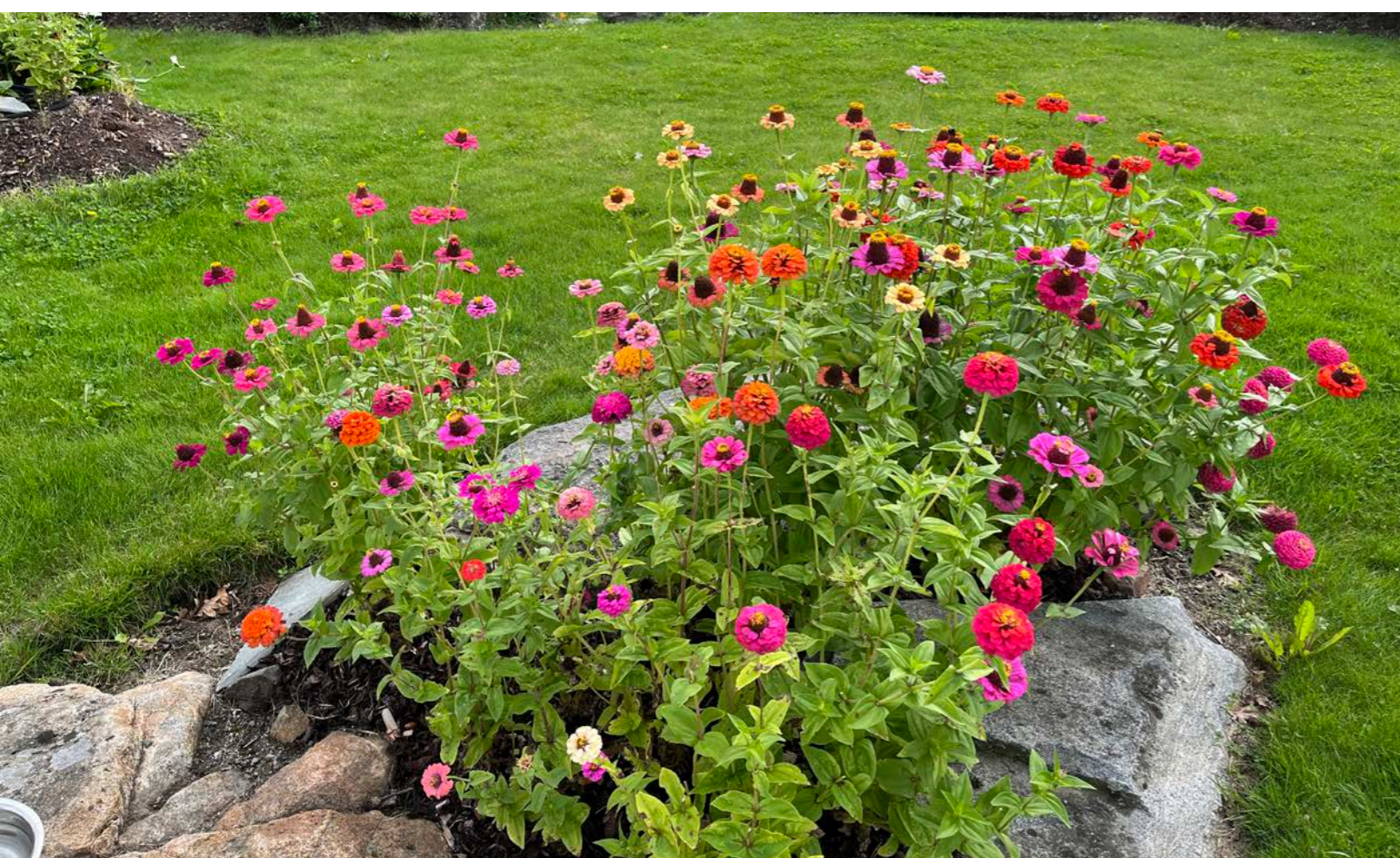


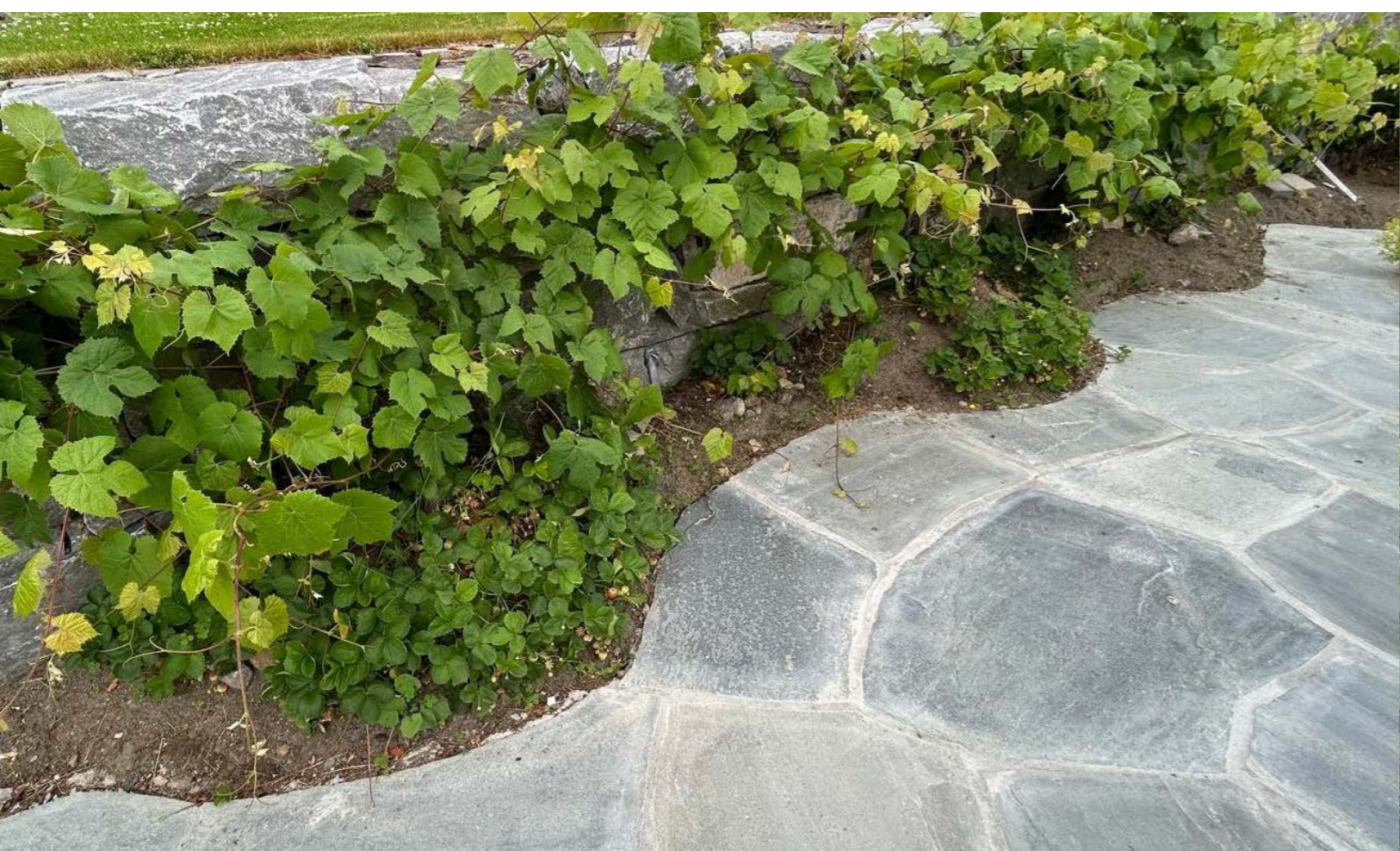




Bilder fra hagen
(Privat foto)

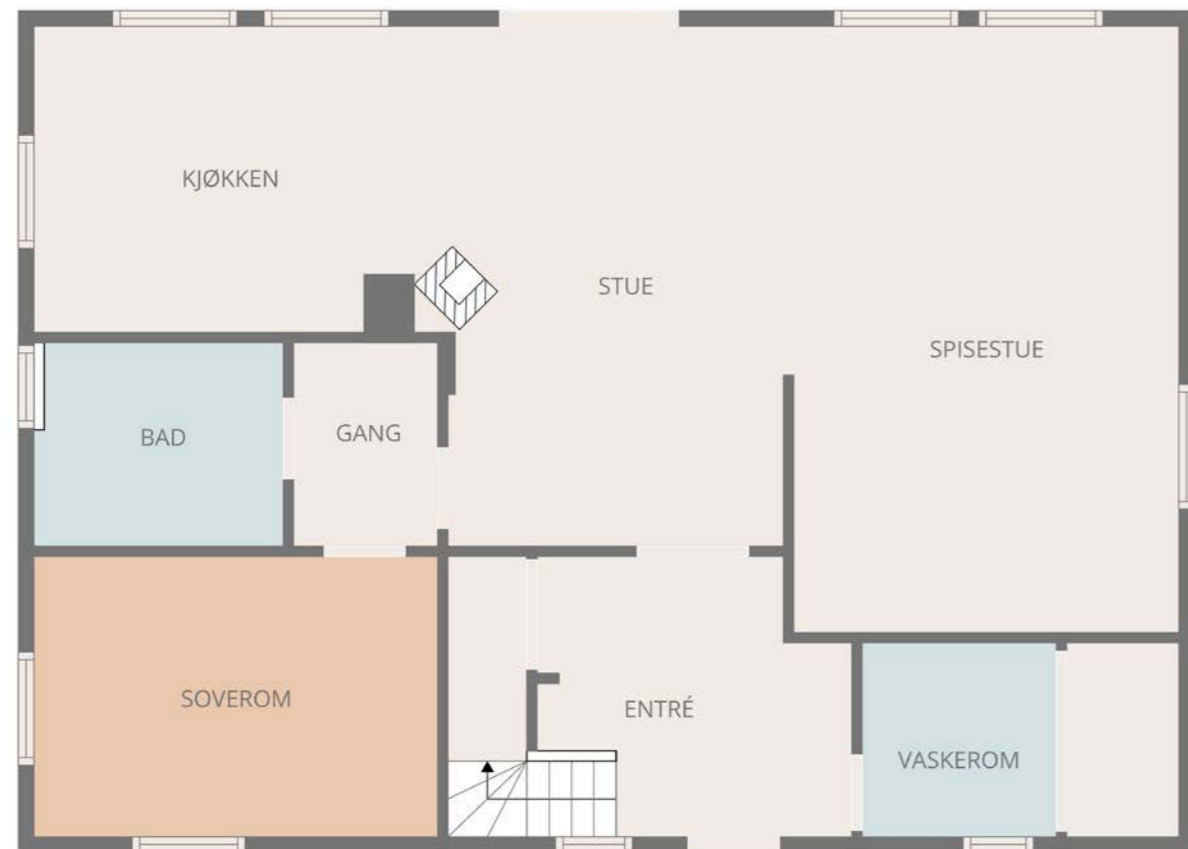






Plantegning

1. etasje

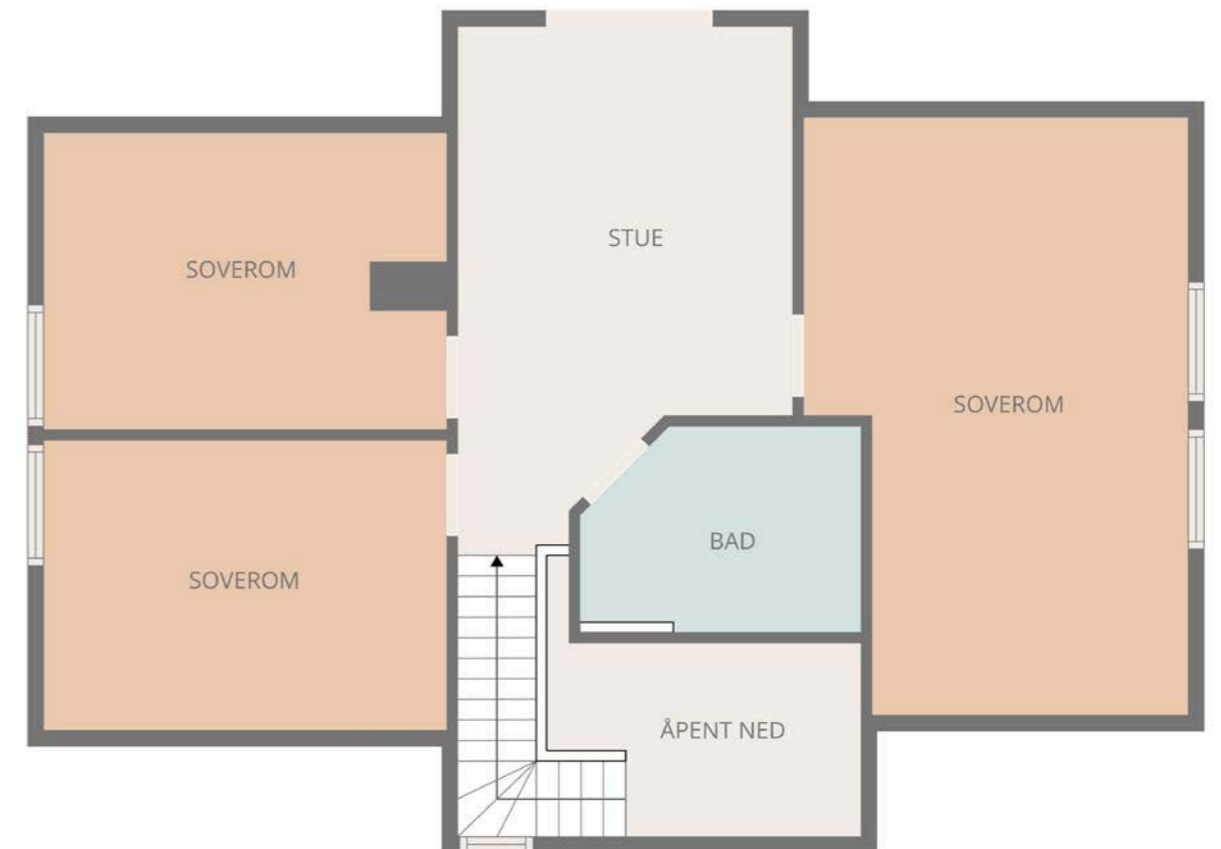


aktiv.
HR | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET FÅLTELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



2. etasje




aktiv.
HR | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET FÅLTELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
2. etasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje
42 kvm Terrasse.

2. etasje
6 kvm Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 46 kvm Garasjeplass.

Ikke målbare arealer

2. etasje i garasjen er ikke målbar pga. liten takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

568.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Meget pent opparbeidet tomt, hagen er tegnet av Anneli Rose Bengtson. Asfaltert innkjørsel, skiferbelagt tun og uteplasser. Tomten er parkmessig opparbeidet med plenarealer, bed, og beplantning. Treplattung med terrassemarkise. Det foreligger tinglyst bruksrett frem til 30.09.2030 for arealet som ligger utenfor tomtegrensen mot Skibvig Ringvei, bruksrett vil overføres til ny eier.

Beliggenhet

Nydelig beliggenhet med utsikt mot Tromøysund, meget gode solforhold. Kun 90-100 meter fra sjøen. Kort gangavstand til Stuenes skole og Stueneshallen. Drømmevika naturbarnehager ligger rett ved. Dagligvarebutikk, apotek og andre tilbud på Saltrød senter. Bussforbindelse til Arendal og Tvedestrand fra Kystveien/FV 410. Badeplass rett på nedsiden av eiendommen ved Paulus holme og badestrand i Nedre Skibvig.

Adkomst

Fra Arendal følg Kystveien/FV410 til Saltrød. Ved Stokken kirke ta til høyre mot Skibvig. Følg veien til Drømmevika naturbarnehage på venstre side, ta av samme innkjørsel som til barnehagen. Eiendommen ligger inn til venstre før barnehagen. Det vil bli skiltet til visning.

Bebyggelsen

Spredt eneboligbebyggelse og barnehage.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Drømmevika naturbarnehage (1-5 år) 26 barn, 0.1 km
Lia Barnehageenehet (0-5 år) 35 barn, 1.8 km
Noah barnehage (0-5 år) 18 barn, 2.8 km

Skoler:

Stuenes skole (1-10 kl.) 471 elever, 24 klasser, 1.5 km
Arendal vgs - Mølleheia
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser, 8.9 km

Fritid:

Flere fritidstilbud i området - Aktiviteter i Stueneshallen, nærmiljøanlegg m.m. - MOVA Krøgenes

Skolekrets

Stuenes skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Alvika - Linje 101, N101, 0.9 km

Tog: Arendal stasjon, 7.9 km

Fly: Kristiansand Kjevik, kjøretid ca. 1 time

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

ENEBOLIG

Forhold som har fått TG2:

Yttervegg

Konstruksjon - Konstruksjon består av isolert bindingsverk. Enkelte vassheller er ikke felt inn bak kledning. Gjelder gavlvegg vest og side nord.
Årsak/Konsekvens: Årsak: Utførelse. Konsekvens: Kan renne vann inn bak vassheller.

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer, lar kun delvis besiktige fra kotter. Isolasjon lagt ut, hvor dens om står i skråtak til kotter bør festes.

Loft (innredet og uinnredet):

Konstruksjonsoppbygging - Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen. Ingen tilgang til loft.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 19.04.2026 av Erik Sørensen AS med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ingen negative bemerkninger/kommentarer i sin egenerklæring.

Selger bekrefter at det er bestilt Norgespris på strøm for eiendommen.

Innhold

Frittliggende enebolig:

- 1.Etasje: Entre med bod under trapp, vaskerom/ teknisk rom, gang, soverom, bad/wc, stue/kjøkken i åpen løsning.
- 2.Etasje: Stue, 3 soverom, bad/wc.

Frittliggende dobbelgarasje med loft.

Standard

Enebolig oppført av Hellvik hus, fremstår meget velholdt med godt utførte snekkerarbeider. Hele boligen og garasjen ble utvendig malt med Drygolin Nordic Extreme i 2024.

Gulv: 3 stavs eikeparkett i de fleste rom, fliser på bad i 1.etasje og i entre, vårtromsbelegg på bad/wc i 2.etasje og vaskerom.

Vegger: Hvitmalte perlestaff panelplater i de fleste

rom. Fliser på bad i 1.etasje, våtromsplater på bad i 2.etasje og vaskerom.

Himling: Mdf-panel, meget pent listearbeid.

Innredninger og installasjoner:

1.Etasje:

Entre: Trapp til 2.etasje. Innredet bod under trapp.

Varmekabler i gulv.

Vaskerom/teknisk rom: Benk med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin under benk. LG

vaskemaskin (2023) medfølger. Skyvedør mot teknisk rom med inntak for fiberkabel fra Telenor og A-fiber (Altibox), sikringsskap med automatsikringer, Flexit sentralstøvsuger, Villavent ventilasjonssystem, 200 l. CTC bereder, rør i rør skap. Varmekabler i gulv.

Soverom 1: 2 doble garderobeskap.

Bad/wc: Dusjhjørne med dører av herdet glass, hvit baderomsinnredning, veggengt toalett.

Varmekabler i gulv.

Stue/kjøkken: Utgang til platting, uteplass og hage fra stuen. Terrassemarkise er montert. Nordpeis vedovn. Toshiba varmepumpe (luft/luft) fra 2024. Kjøkkeninnredning fra Strai kjøkken med integrert ventilator, induksjonstopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Glassplate på benk, for å plassere varme gryter og panner. Vannbåren varme i gulv.

2.Etasje:

Stue: Trapp fra 1.etasje, Toshiba varmepumpe (luft/luft) fra 2024. Utgang til overbygd balkong med fantastisk utsikt mot sjøen.

Soverom 2: Opprinnelig 2 mindre soverom.

Garderobeskap, kott under skråtak.

Soverom 3: Garderobeskap, kott under skråtak.

Soverom 4: Garderobeskap, kott under skråtak.

Bad/wc: Dusjkabinett, hvit baderomsinnredning, veggengt klosett. Varmekabler i gulv.

Frittliggende dobbelgarasje:

Dobbel leddport av aluminium med automatisk åpner, dør i side. Innvendig trapp til loft. Loft er uinnredet, men her er det mulighet for å innrede (takhøyde under standard).

Hageredskaper, gressklipper og fryser + kjøleskap medfølger.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Bygget bod under trapp til 2.etasje.

Asfaltert innkjørsel og lagt skiferstein (ca. 140 kvm) rundt det meste av boligen.

Installert ny Toshiba varmepumpe dobbelkapasitet - oppe og nede. November 2024.

Modernisert/Påkostet år 2024

TV/Internett/Bredbånd Altibox

Parkering

Dobbelgarasje, samt uteparkering på egen tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand, polisenummer

Radonmåling

Radonmåling er ikke utført.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Ved: Peisovn (Nordpeis) montert i stue - 1.Etasje
Strøm: Toshiba varmepumpe - dobbelkapasitet - enhet i begge etasjer. Varmekabler i enkelte rom.
Balansert ventilasjon

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 990 000

Omkostninger kjøper

6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

174 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års

varighet (valgfritt))

176 140 (Omkostninger totalt)

193 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

195 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 166 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 183 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 185 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 18 755 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 8 047 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 329 400 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 317 601 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 54, bruksnummer 61 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/54/61:

21.11.2016 - Dokumentnr: 1077010 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:54 Bnr:55 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:54 Bnr:55 Snr:2

Bestemmelse om spillvannsledning

Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2016 - Dokumentnr: 1031415 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:54 Bnr:55

01.01.2020 - Dokumentnr: 678592 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:54 Bnr:61

21.11.2016 - Dokumentnr: 1077010 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:54 Bnr:55 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:54 Bnr:55 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2016 - Dokumentnr: 1077010 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:54 Bnr:55 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:54 Bnr:55 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 25.10.2017. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.10.2017.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei - tinglyst rettighet på 4203-54/55.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033.

Formål: Hensynssone 570 kulturmiljø;

bevaringsverdig bebyggelse. Hensynssone;

detaljeringssone bebyggelsesplan.

Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur). Se kartutsnitt i figur 1.1 i vedlagte arealplanstatus.

Reguleringsplan:

Arealplanid: 09062013-9. Plannavn: Drømmevika naturbarnehage. Vedtatt i kraft: 25.06.2015.

Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg. Formål:

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse.

Se kartutsnitt i figur 1.2 i vedlagte arealplanstatus.

Planer under arbeid:

Nei.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges

inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud

vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring

for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900,-, oppgjørshonorar kr 7 950,-, 3 visninger inkludert - deretter kr 1 950,- pr. visning. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 33 652,-. Utleggene omfatter: Foto, markedsplan, kommunale opplysninger, utleggsgebyr/ garantipremie, grunnboksoopl./e-signering og tinglysing av urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 15 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Bjørn Gundersen
Eiendomsmegler
bjorn.gundersen@aktiv.no
Tlf: 472 01 276

Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

27.04.2026

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Skibvig ringvei 35

4815 Saltrød

Gnr: 54 Bnr: 61



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 894931

Opprettet: 18.04.2026

Utskrift: 19.04.2026



Erik Sørensen AS

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





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Skibvig ringvei 35

4815 Saltrød
Gnr.: 54 Bnr.: 61

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Erik Sørensen
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
Opprettet: 18.04.2026
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 19.04.2026
Telefon: 90635160



Skibvig ringvei 35

4815 Saltrød
Gnr.: 54 Bnr.: 61

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Erik Sørensen
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
Opprettet: 18.04.2026
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 19.04.2026
Telefon: 90635160



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av boliger -2015.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning nord.

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

Forutsetninger

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



Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0 6 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Bad - 2. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1 46 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Bad - 2. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2 1 stk

Yttervegg

Konstruksjon

Skibvig ringvei 35

4815 Saltrød
Gnr.: 54 Bnr.: 61

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Erik Sørensen
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
Opprettet: 18.04.2026
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 19.04.2026
Telefon: 90635160



TG 3
0 stk

TG IU
2 stk

Takkonstruksjon
Takkonstruksjon
Loft (innredet og uinnredet)
Konstruksjonsoppbygging

Enebolig med tilhørende garasje beliggende på en solrik og opparbeidet tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god, her er kun kommentar vedrørende enkelte vassheller.

Innvendig er det liten grad av bruksslitasje.

Garasje virker ok, har vanlig elde mht. alder. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Olav Hovde
Hoa My Tran

Rekvirent dato:

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen
Olav Hovde
Hoa My Tran

Besiktigelsesdato:

Skibvig ringvei 35

4815 Saltrød
Gnr.: 54 Bnr.: 61

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Erik Sørensen
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
Opprettet: 18.04.2026
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 19.04.2026
Telefon: 90635160



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Skibvig ringvei 35 , 4815 Saltrød

Kommunnr:

Kommune: Arendal

Gnr	Bnr
54	61

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Olav Hovde
Hoa My Tran

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.		
Ferdigattest.		

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral med utsikt.

Eiendommen ligger i et regulert område.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
2017

Skibvig ringvei 35

4815 Saltrød
Gnr.: 54 Bnr.: 61

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Skibvig ringvei 35

4815 Saltrød
Gnr.: 54 Bnr.: 61

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbar selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
--------	-----------------------	-------------------------	-------------------------

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
--------	-------	-------

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. etasje	93	42
2. etasje	58	6
Sum:	151	48
Sum BRA:	151	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: Gang, vaskerom, stue, kjøkken, mellomgang, bad, soverom. TBA: Terrasse.
2. etasje	BRA-i: Stue, bad, 3 soverom. TBA: Terrasse.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	46
Sum BRA:	46

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Garasjeplass.

Kommentar til arealopplysninger

2. etasje i garasjen er ikke målbar pga. liten takhøyde.

Skibvig ringvei 35

4815 Saltrød
Gnr.: 54 Bnr.: 61

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Terrengforhold

Terrengen er flatt rundt boligen.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av såle på mark.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

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

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

Konstruksjon består av isolert bindingsverk. Enkelte vassheller er ikke felt inn bak kledning. Gjelder gavlvegg vest og side nord.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Kan renne vann inn bak vassheller.

Skibvig ringvei 35

4815 Saltrød
Gnr.: 54 Bnr.: 61

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



TG 1

Kledning

Kledning er av type liggende, er lektet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, virker ok.

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

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side syd 1. etasje.

Terrasse side syd 2. etasje virker ok.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer, lar kun delvis besiktige fra kotter. Isolasjon lagt ut, hvor dens om står i skråtak til kotter bør festes.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og ytterteking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med duk og plater. Tekkingen har vanlig elde mht. alder.

TG 1

Utstyr på tak

Stigetrinn og snøfangere montert.

Skibvig ringvei 35

4815 Saltrød
Gnr.: 54 Bnr.: 61

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Erik Sørensen
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 19.04.2026
Telefon: 90635160



TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner er i plastbelagt stål. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket. Renner og nedløp har vanlig elde mht. alder.

TG 1

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulv i fra dør til sluk er 25mm.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig i sluk. Ferdigattest er dokumentasjon på uavhengig kontroll.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Ventil med mekanisk avtrekk montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjhjørne.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i bunnen av vegger ved dusjen, er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er tett skal fukt kun stå mellom fliser og membran.

Hulltaging utført i fra soverom, ingen fukt avdekket.

Skibvig ringvei 35

4815 Saltrød
Gnr.: 54 Bnr.: 61

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Erik Sørensen
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 19.04.2026
Telefon: 90635160



Bilder



Hulltaging.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad 2. etasje med vanlig standard.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har oppkant mot vegger. Høydeforskjell på gulv i fra dør til kant av kabinett er 5mm, burde vært 25mm.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med plater.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør membran og går ned i sluk som lar seg kun delvis inspisert.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Ventil med mekanisk avtrekk montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og kabinett.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaging er utelatt pga. vegger er uten fuktbelastning.

Skibvig ringvei 35

4815 Saltrød
Gnr.: 54 Bnr.: 61

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Erik Sørensen
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
Opprettet: 18.04.2026
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 19.04.2026
Telefon: 90635160



Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom med vanlig standard.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har oppkant mot vegger og fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør membran og går ned i sluk.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Ventil montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utelatt pga. vegger er uten fuktbelastning.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Avløp og vannrør

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

Skibvig ringvei 35

4815 Saltrød
Gnr.: 54 Bnr.: 61

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Erik Sørensen
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
Opprettet: 18.04.2026
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 19.04.2026
Telefon: 90635160



TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har liten grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speilfronter.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 4mm.

Høydeavvik i gang 1. etasje er 5mm.

Høydeavvik i stue 2. etasje er 3mm.

Høydeavvik i soverom vest 2. etasje er 4mm.

TG er ut i fra standard.

TG 1

Gulv på grunn

Gulv på grunn er såle på mark.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Peisovn i stue.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i element, sotlukestein montert.

Skibvig ringvei 35

4815 Saltrød
Gnr.: 54 Bnr.: 61

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjonsoppbygging

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.
Ingen tilgang til loft.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

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

TG 0

Flomfare

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerom, er ikke funksjonstestet.
VVS er med rør i rør system.
Fordeler skap montert i vaskerom 1. etasje.
Mangler miffer på rør under kum på kjøkken.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 200 liter montert i vaskerommet.

Skibvig ringvei 35

4815 Saltrød
Gnr.: 54 Bnr.: 61

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Varmepumpe i fra 2024 med 2 stk. inndeler.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 2017.

Grunnmur:

Mur er i Leca og gulvet er i betong.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning, virker ok.

Takkonstruksjon:

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

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein og undertak består av plater.

Bygningen har kun vanlig elde mht. alder.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i vaskerom på vegg øst.
Hovedsikring 50 ampere, 17 kurser.

Undertegnede taksmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2017	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?		

Skibvig ringvei 35

4815 Saltrød
Gnr.: 54 Bnr.: 61

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



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

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Skibvig ringvei 35

4815 Saltrød
Gnr.: 54 Bnr.: 61

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	

Skibvig ringvei 35


4815 Saltrød
Gnr.: 54 Bnr.: 61

Rapportansvarlig: Erik Sørensen AS
Erik Sørensen
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Nei	

Signatur

Signatur

Rykene - 19.04.2026 <small>Sted - Dato</small>
BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Hoa My Tran

Olav Hovde

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skibvig Ringvei 35

4815 Saltrød

4203-54/61/0/0

Fremtind

Meglernes oppdragsnummer: 1409260043 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**




Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

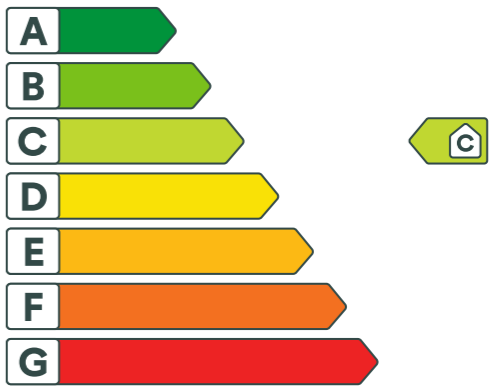
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Skibvig ringvei 35, 4815 SALTRØD	
Dato for energimerking 28.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-287732
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300597121
Gårdsnummer 54	Bruksnummer 61
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101





Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2017	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 151,0 m²	Oppvarmet bruksareal 151,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 109,57 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 106,91 kWh/m²	Totalt levert pr. år 16 631 kWh
---	---



Skibvig ringvei 35, 4815 SALTRØD

Detaljer

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



Skibvig ringvei 35, 4815 SALTRØD

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Reduser innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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.:	54	Bnr.:	61	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Skibvig Ringvei 35, 4815 Saltrød				Dato:	26.03.2026 UKN	
Beregnet areal:	568,7 m ²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	2017						
x	Ja		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 avløpsnettet, må det forventes tilsyn av anlegget ved eiendommen og potensiell kostnad for utbedring av avløpsanlegget.

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

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

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

Ja Nei

Pålegg Vann/Avløp gitt

Kommunale eiendomsgebyr

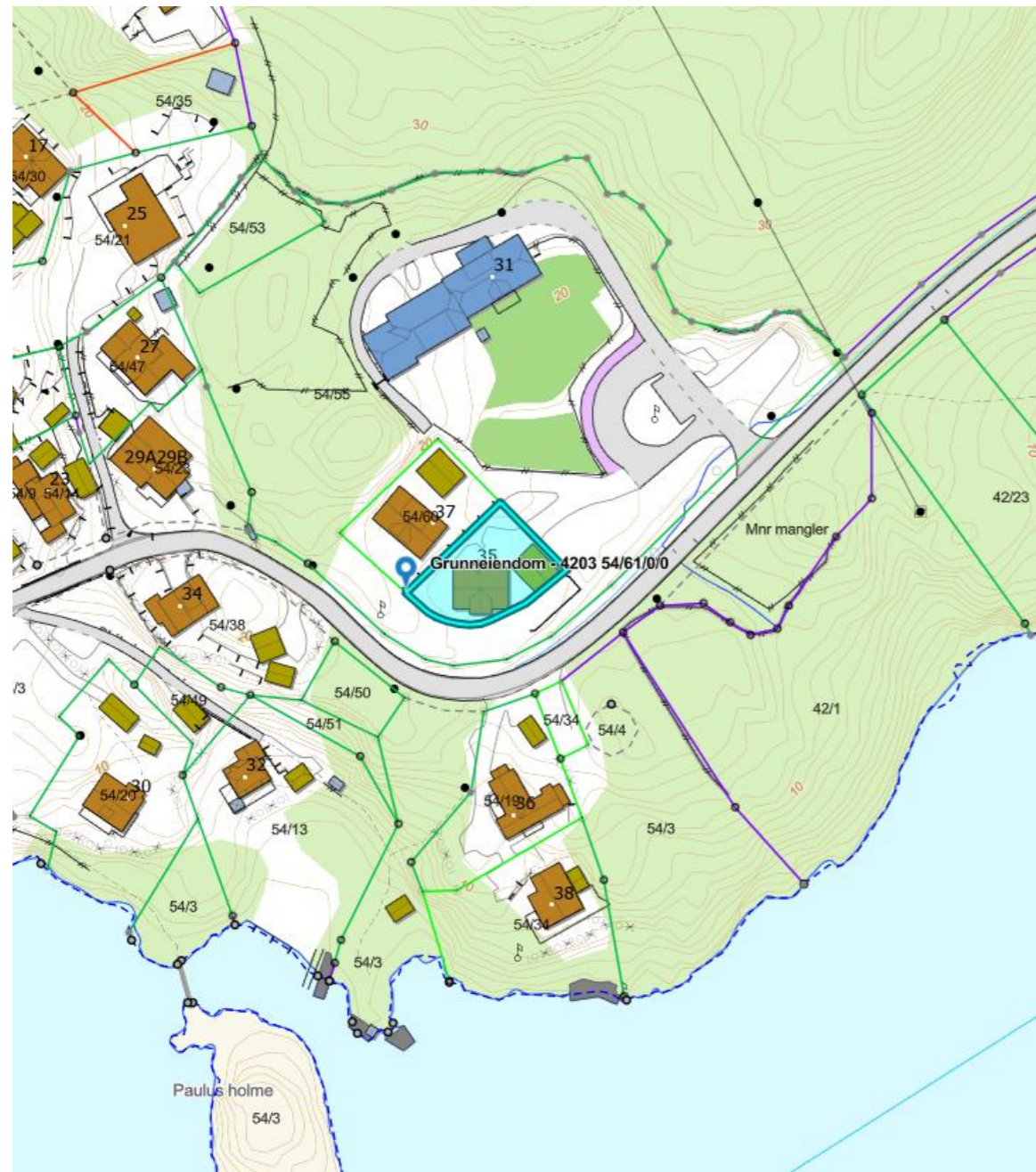
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 22 401,88
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 8 047,00

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.

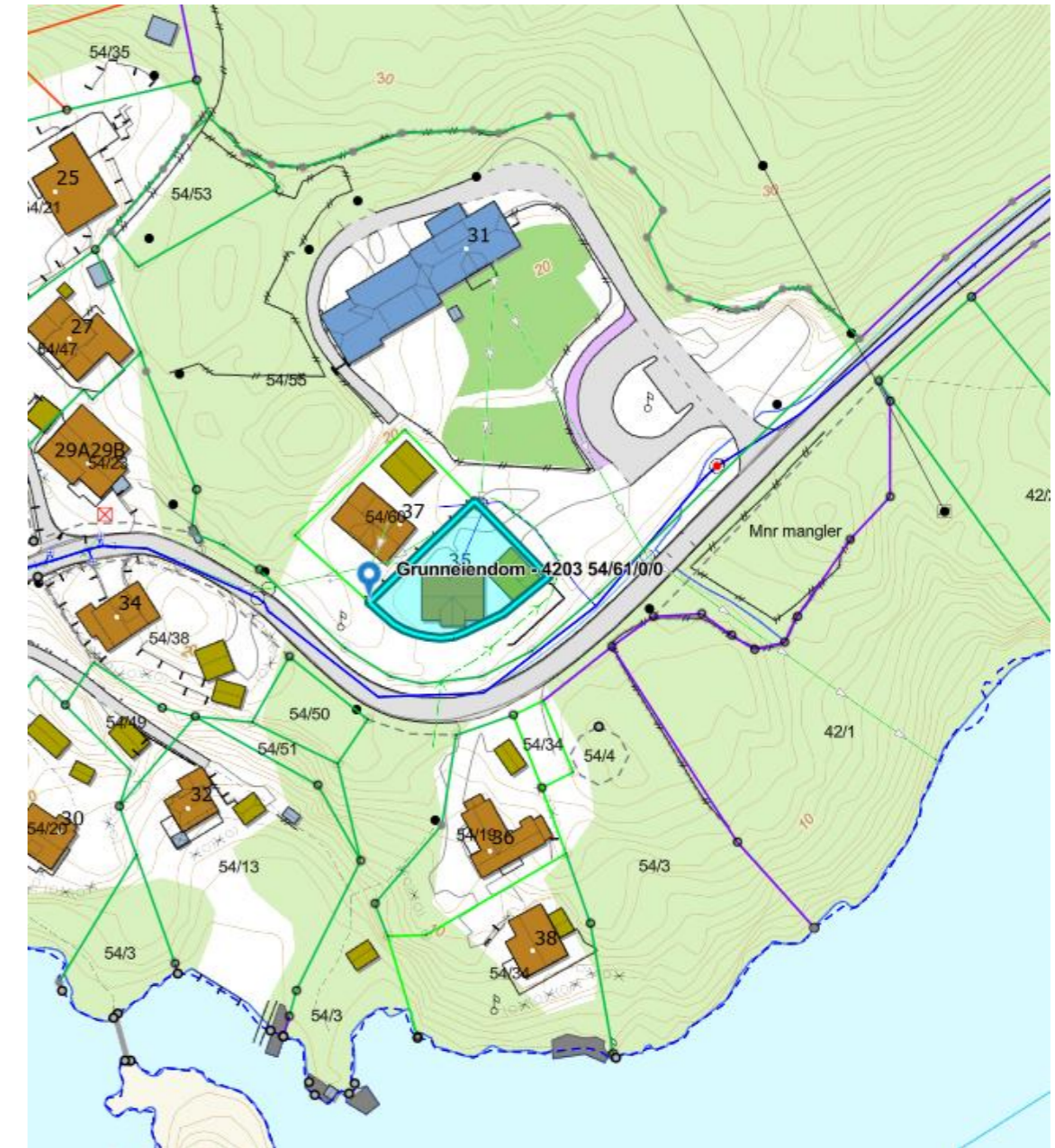
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 985,- pr år.

Utsnitt av GRUNNKART	Tegnforklaring	
	— Nøyaktig	
	— Middels nøyaktig	
	— Mindre nøyaktig	
	— Mindre - lite nøyaktig	
— Unøyaktig		



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av LEDNINGSKART	Tegnforklaring:	
	— Vannledning	
	- - - - - Avløp fellesledning	
	- · - · - Avløp spillvannsledning	
	- - - - - Overvannsledning	
	o Kum	
o	Planlagte vann- og avløpsanlegg	



Kartet er ikke målestokkholdig



Agder Renovasjon IKS

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

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

N



Kartet er ikke målestokkholdig

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	61	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skibvig ringvei 35, 4815 SALTRØD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	4 150,80 kr
Sum	4 150,80 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Delt Abonnement (fast del)	25%	13 stk	1532.31	1/13	0 %	1 532,31 kr	383,07 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	1460 liter	25.54	1/13	0 %	2 868,06 kr	717,01 kr
Sum						4 400,37 kr	1 100,08 kr

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

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

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	54	Bnr.:	61	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Skibvig ringvei 35, 4815 Saltrød				Dato:	25.03.2026 lgu	

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Hensynssone 570 kulturmiljø; bevaringsverdig bebyggelse

Hensynssone; detaljeringszone bebyggelsesplan

Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062013-9	Drømmevika naturbarnehage <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	25.06.2015

Formål:

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:	<input checked="" type="checkbox"/> NEI	<input type="checkbox"/> 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

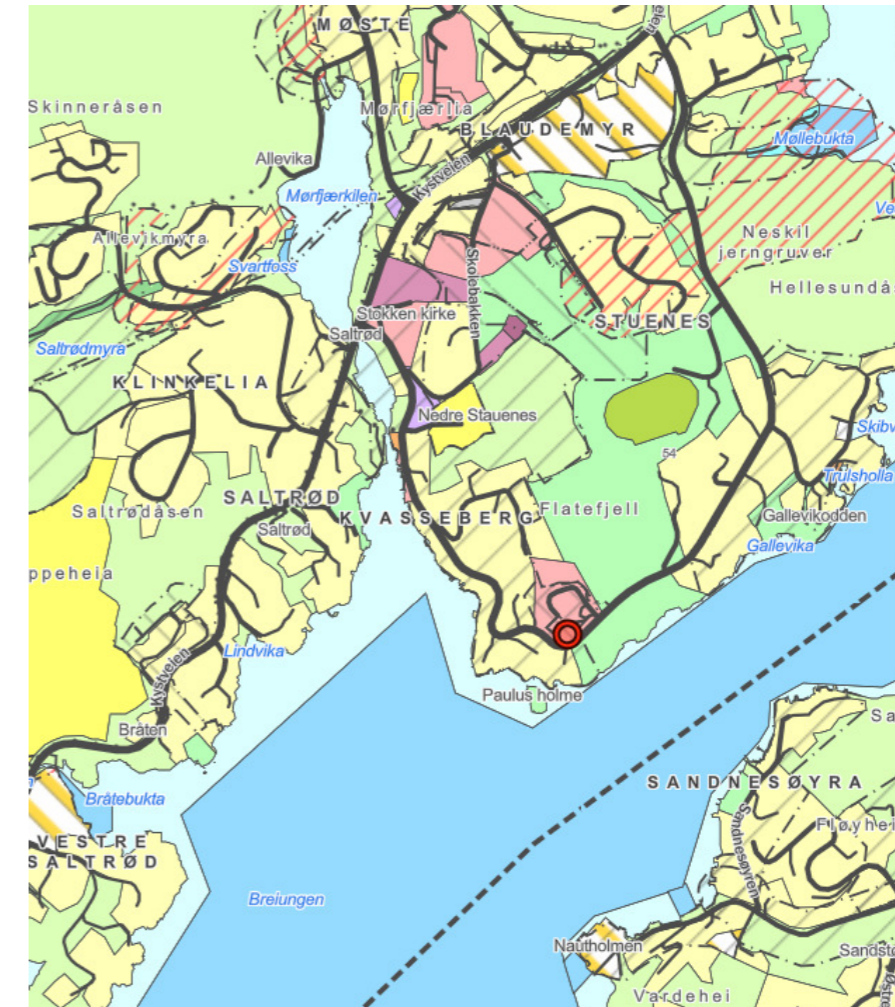


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor planområdet

**Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSEPLAN/PUA**

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

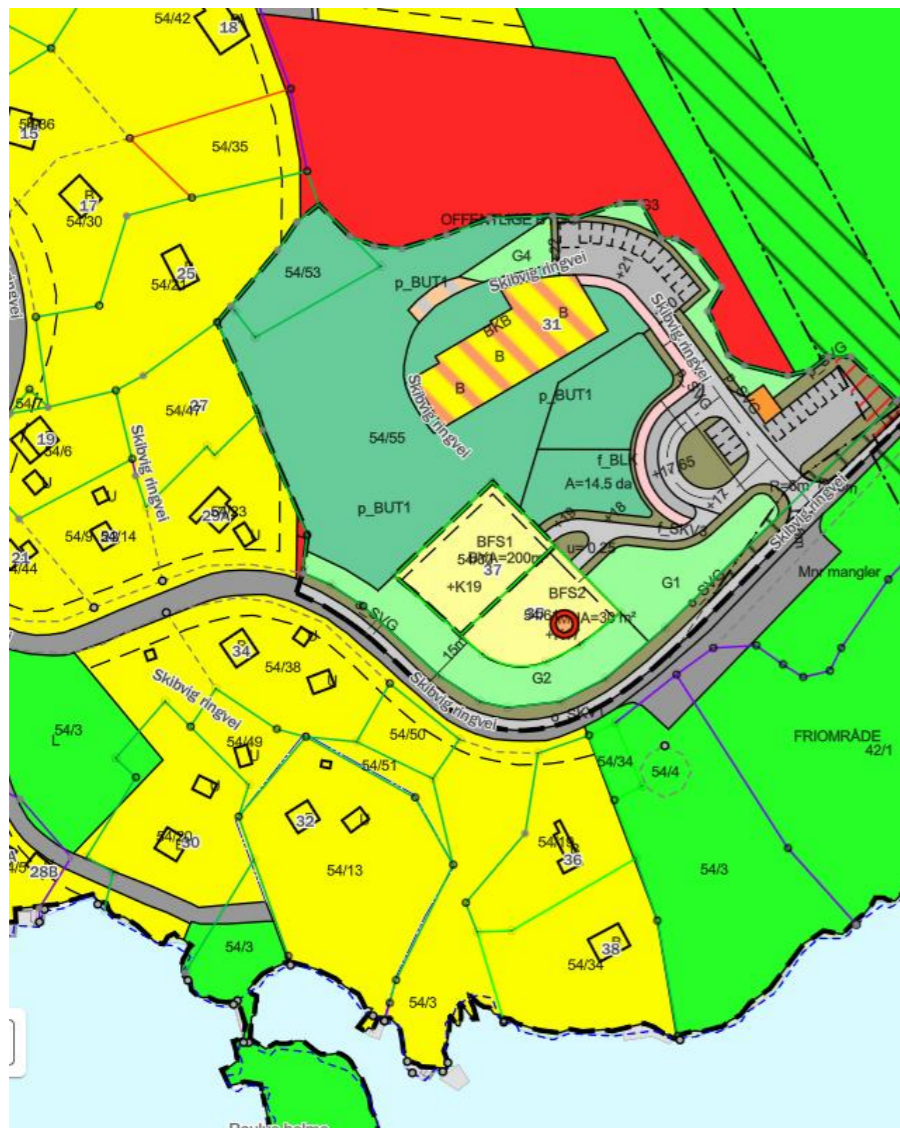


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

ARENDAL KOMMUNE

**Planbestemmelser
for
Drømmevika naturbarnehage, Skibvik**

Arkivsak: 2013/2410
Arkivkode: 09062013-9

Detaljplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 25.06.2015, PS 15/110
Plankartets dato: 25.09.2015, sist endret 28.01.2015

Mindre endring, administrativt vedtak: 25.01.2018, sak 18/886
Kort beskrivelse: Endring av mønehøyde til kote +27,3, og takvinkel til 45 grader på tomt BFS1.

Formålsoversikt:

Arealformål	Symbol/tekst
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	BFS1, BFS2
Renovasjonsanlegg	f_BRE
Uteoppholdsareal	p_BUT1, f_BUT2
Lekeplass	f_BLK
Gårdsplass	f_BGP
Bolig/Tjenesteyting	BKB
Kjøreveg	o_SKV, f_SKV1 - f_SKV3
Fortau	p_SF
Annen veggrunn – Grøntareal	o_SVG, p_SVG
Parkering	f_SPA1, p_SPA2, p_SPA3, f_SPA4
Angitt samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur, Sykkelparkering	f_SAA
Grønnstruktur	G1-G4
SUM	

1. Rekkefølgebestemmelser

1.1

Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest til permanent barnehage skal følgende være ferdig etablert/utført:

- a) avkjøring til området i vest skal være stengt.
- b) utvidet avkjøring i øst skal være bygd og godkjent med tilhørende siktsoner til Fv. 135.
- c) parkering (p_SPA1- p_SPA3) og rundkjøring p_SKV2 være bygd.

- d) Felles lekeplass f_BLK
- e) Felles sykkelparkering f_SAA
- f) Felles utoppholdsareal f_BUT2
- g) Privat utoppholdsareal p_BUT1
- h) Rundkjøring skal være beplantet

1.2

Avkjøring til området i vest skal være stengt før det gis brukstillatelser for nye boenheter innenfor byggeområdene BFS1 og BFS2.

2. Fellesbestemmelser

- a) Frisikt i enkeltavkjørsler skal være minst 3 x 20 meter.

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, BFS1 og BFS2

- a) Maksimalt bebygd areal pr. tomt - BYA = 200m², eksklusiv parkering på terreng.
- b) Bolig BFS1 skal plasseres på areal planert på kote +19, maksimal mønehøyde kote +27,3
- c) Bolig BFS2 skal plasseres på areal planert på kote +17, maksimal mønehøyde kote +24,5
- d) Bygg skal oppføres med saltak, takvinkel 22-45 grader.
- e) Tre skal benyttes som fasademateriale.
- f) Hver enebolig skal ha 2 biloppstillingsplasser, eventuell hybel/sokkelleilighet 1 biloppstillingsplass.

3.2 Bolig/tjenesteyting (Barnehage), BKB

- a) I området er det tillatt med maks 12 leiligheter og barnehage. b) Maksimalt bebygd areal - BYA = 650m², eksklusiv parkering.
- c) Maksimal mønehøyde: Kote +34,5.
- d) Bygg skal ha saltak eller valma tak, takvinkel 40-46 grader. Flatt tak og pulttak er tillatt på mindre bygningsdeler.
- e) Tre skal benyttes som fasademateriale.

3.3 Renovasjonsanlegg, f_BRE

- a) I området skal det settes opp felles søppeldunker eller bygges felles avfallsbod, nedgravd søppelkontainere eller liknende for innsamling av søppel for BKB, BFS1 og BFS2.

3.4 Uteopphold, p_BUT1 og f_BUT2

- a) p_BUT1 er uteoppholdsareal for barnehagen. I området er det tillatt med tiltak og anlegg knyttet til lek og uteopphold i barnehagen.
- b) f_BUT2 er felles uteoppholdsareal for leilighetene i BKB. Uteoppholdsarealet skal opparbeides til sosial møteplass med benker, bord og underlag med ulik dekke, tilpasset universell utforming.

3.5 Lekeplass, f_BLK

- a) f_BLK felles lekeareal for BKB, BFS1 og BFS2.
- b) f_BLK skal opparbeides som småbarns- og nærlekeplass.
- c) Småbarnslekeplass skal ha 4 ulike typer utstyr, huske, vippe, klatrestativ med sklie og sandkasse, samt sitteplass for voksne.
- d) Nærlekeplass skal ha ballanseutstyr, klatreutstyr og mål, kurv eller vegg for ballspill, samt område for fri lek.

3.6 Gårds plass, f_BGP

- a) f_BGP er felles gårds plass for BKB (Barnehage og leiligheter).

3.7 Angitte samferdselsanlegg, f_SAA, Sykkelparkering

- a) f_SAA er felles sykkelparkering for BKB (Barnehage og leiligheter).

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg, o_SKV1, f_SKV1 - f_SKV3

- a) f_SKV1 og f_SKV2 er private felles veger for BKB, BFS1 og BFS2. Disse skal asfalteres.
- b) f_SKV3 er privat felles veg for BFS1 og BFS2.

4.2 Fortau, f_SF

- a) f_SF er felles fortau for BKB. Dette skal asfalteres. Maks stigning 1:12.

4.3 Annen veggrunn, o_SVG og p_SVG

Ingen bestemmelser

4.4 Parkering, f_SPA1, p_SPA2 - p_SPA3 og f_SPA4

- a) f_SPA1 og f_SPA4 er felles parkering for leieboere, ansatte og besøkende til barnehagen, samt gjesteparkering, utenom åpningstidene i barnehagen, til leilighetene.
- b) p_SPA2 og p_SPA3 er privat av- og påstigningsplass/korttidsparkering for brukerne av barnehagen.

5. Grønnstruktur

5.1 Grønnstruktur, G1-G4

- a) I område G1 er det tillatt å fylle opp og avslutte terrenget slik at det tar opp nivåforskjellen mellom vegene, samt å så til og beplante dette.

6. Hensynssone

6.1 Sikringssone – Frisikt, H140_1 og H140_2

- a) Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates dersom denne ikke er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

6.2 Faresone – Høyspentledning, H370_1

Ingen bestemmelser.

Arendal, 25.06.2015

Edle I. Johnsen
saksbehandler



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

54

Bruksnummer:

61

Utskriftsdato/klokkeslett: 26.03.2026 kl. 09:54

Produsert av:

Unn Kristin Nixon - 0906

Matrikelenhet

Matrikelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn:
 Etableringsdato: 08.11.2016
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
 Beregna areal for 54 / 61
 Areal 568,7 m2
 Kommentar

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		030867	HOVDE OLAV		Skibvig ringvei 35 4815 SALTRØD	1 / 2
Hjemmelshaver		060371	TRAN HOA MY		Skibvig ringvei 35 4815 SALTRØD	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		030867	HOVDE OLAV		Skibvig ringvei 35 4815 SALTRØD	
Eier registrert hos Skatteetaten		060371	TRAN HOA MY		Skibvig ringvei 35 4815 SALTRØD	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6482892	491207		568,7 m2	

Forretninger der matrikelenheten er involvert

26.03.2026 09:54

Side 2 av 8

**Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting**

Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring Signatur	Dato
01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020		smatmynd 01.01.2020
	Omnummerert til:	4203 - 54/61			
	Omnummerert fra:	0906 - 54/61			

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	Tinglyst	11.11.2016	0906bjr	03.11.2016
Oppmålingsforretning	Rolle	Matrikelenhet	Arealendring	
	16/30243	0906 - 54/55	-568,7	
		0906 - 54/61	568,7	
		0906 - 54/60	0	

Adresser

Adresstype	Adresse	Adressekode	Adresser Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Skibvig ringvei	13473	35		Grunnkrets: Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	Nei
		EUREF89 UTM Sone 32	6482894	491205	1308 Stuenes 1 Saltrød 05070404 Moland 4815 SALTRØD 3511 Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikelenheten

26.03.2026 09:54

Side 3 av 8

Bygningsnr: 300 597 121
Løpenr: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Repr.punkt: Nord: 6482889 Øst: 491206

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Enebolig

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Ferdigattest

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal: 103 Ant. boliger: 1
 Bruksareal bolig: 151 Ant. etasjer: 2
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.
 Bruksareal totalt: 151 vannverk
 Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Offentlig
 Bruttoareal annet: 0 Har heis: kloakk
 Bruttoareal totalt: 0 Ferdigattest: 25.10.2017

Datoer

Rammetillatelse: 15.12.2016

Igangsettingstillatelse: 15.12.2016

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	59	0	59	0	0	0
H01	1	92	0	92	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13473 Skibvig ringvei 35	H0101	Bolig	151	6	Kjøkken	2	2	54/61

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	160448	PETTERSEN KJELL WIKE		Pettersvollen 25D 3032 DRAMMEN

Bygningsnr: 300 597 126

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6482894 Øst: 491219

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Ferdigattest

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig: 50 Ant. boliger: 0

Bruksareal annet: 0 Ant. etasjer: 2

Bruksareal totalt: 66 Vannforsyning:

Bruttoareal bolig: 66 Avløp:

Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei

Bruttoareal totalt: 0

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse: 15.12.2016

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest: 25.10.2017

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	0	19	19	0	0	0
H01	0	0	47	47	0	0	0

Bruksenheter

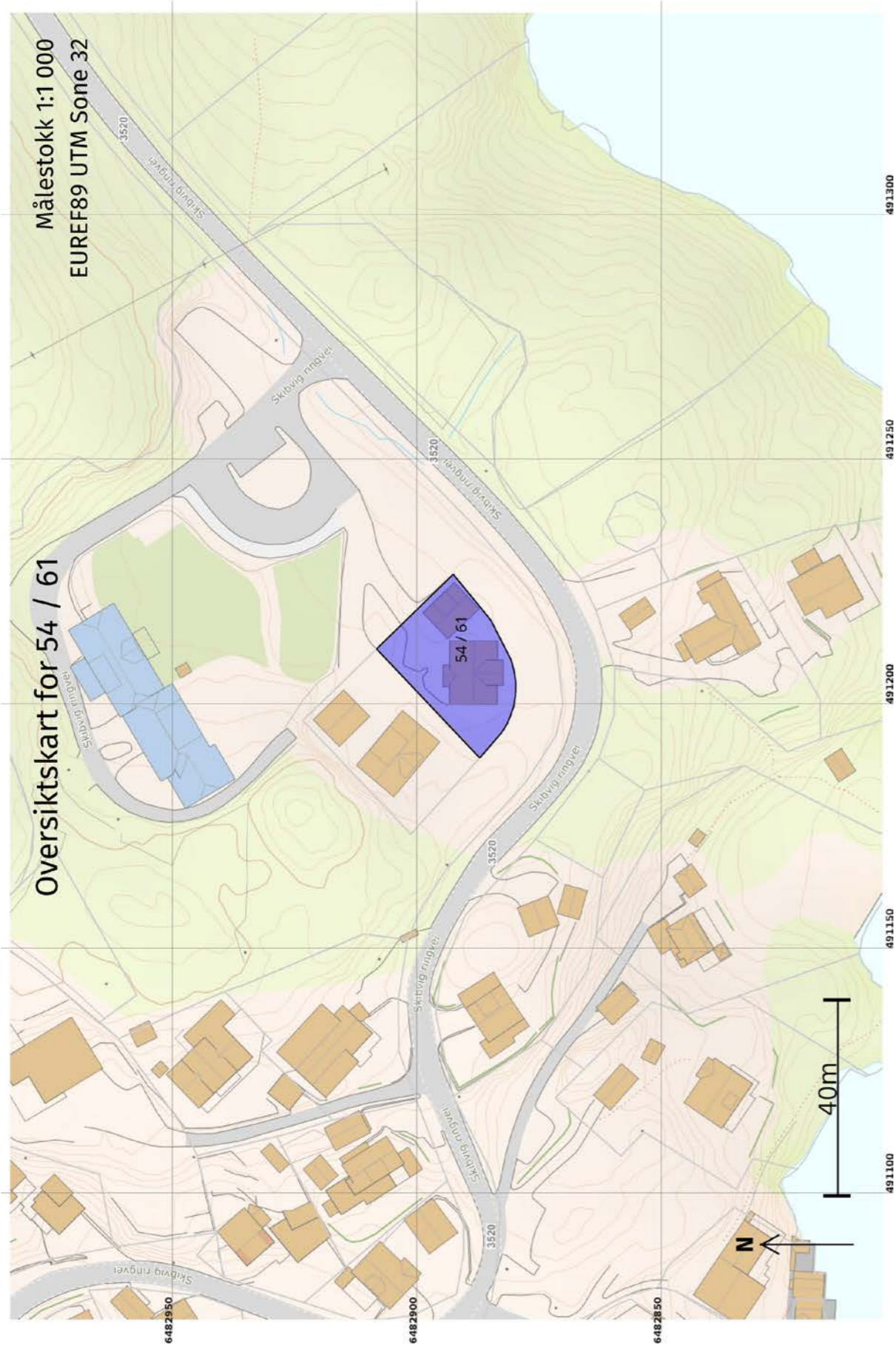
26.03.2026 09:54

Side 4 av 8

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	54/61

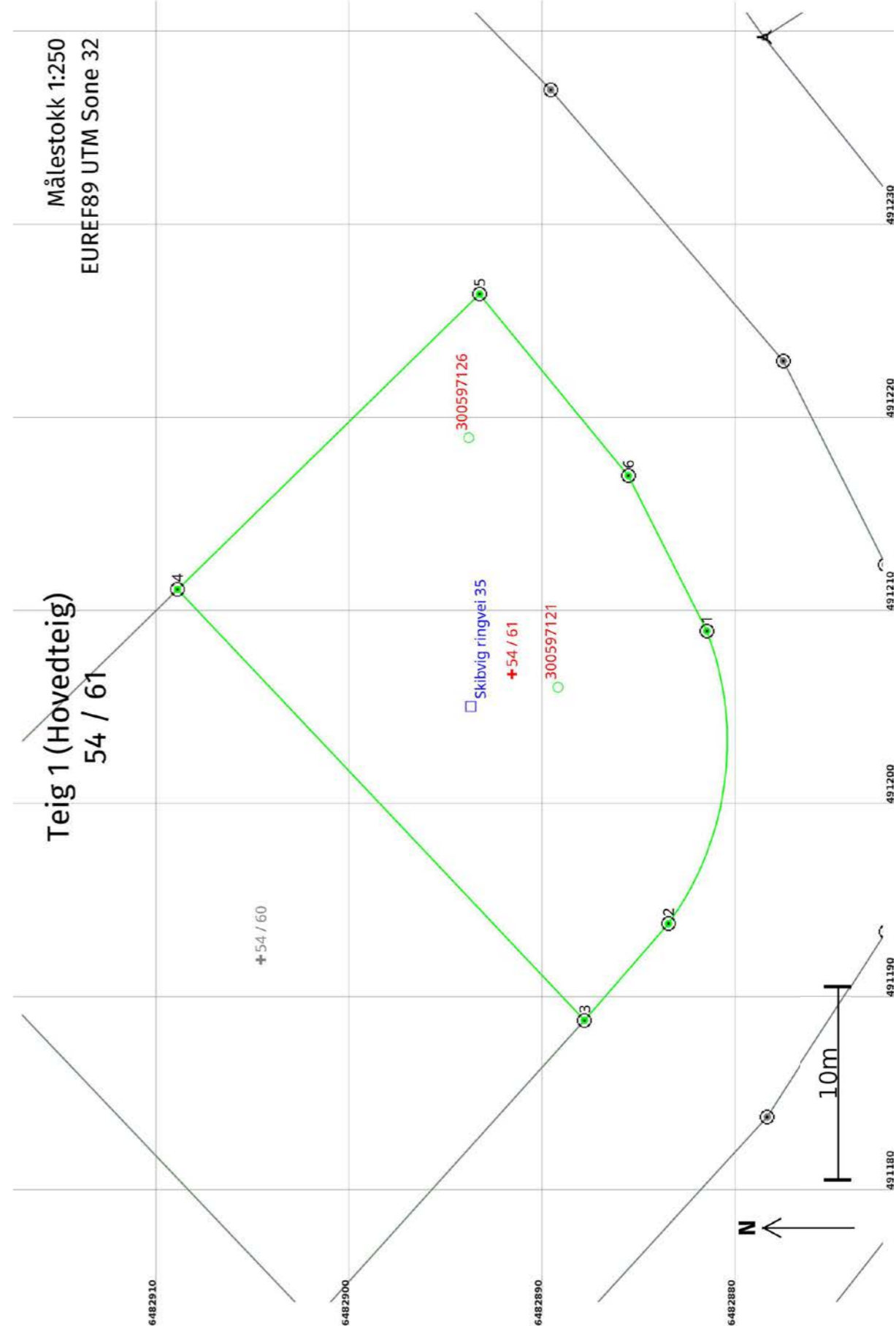
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	160448	PETTERSEN KJELL WIKE		Pettersvollen 25D 3032 DRAMMEN



26.03.2026 09:54

Side 6 av 8



26.03.2026 09:54

Side 7 av 8


Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensepunkttype / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6482881,69	491208,91	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	16,00
2	6482883,68	491193,76	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6482888,02	491188,76	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6482909,09	491211,06	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6482893,45	491226,34	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6482885,75	491216,94	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent) Kjell Wike Pettersen	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 3255631 Tinglyst: 30.10.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Skibvig Ringvei 35	
Postnummer: 4815 Poststed: Salttrød	
Fødselsnr./Org nr.: 160448 33747 Ref nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Drømmevika Naturbarnehage A/S Vika Apartments A/S	Fødselsnr./org nr. (11/9 siffer) 999 601 332 913 798 902

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203	Arendal	54	55	--	1
4203	Arendal	54	55	--	2

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn Kjell Wike Pettersen Ingjerd Jensen	Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) [Redacted]			

Dato 20.10.20	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Sivlren Eilertsen
------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten
Det gis bruksrett til området som befinner seg mellom forlengelsen av eksisterende tomtegrenser ut mot Skibvig Ringvei. Området er merket med orange på vedlagte kart.
Bruksretten gis for ni (9) år og elege (11) måneder.

GJELDENDE RETTIGHET TRANSPORTERES TIL

OLAV HOVDE [redacted]
HOA MY TRAN [redacted]

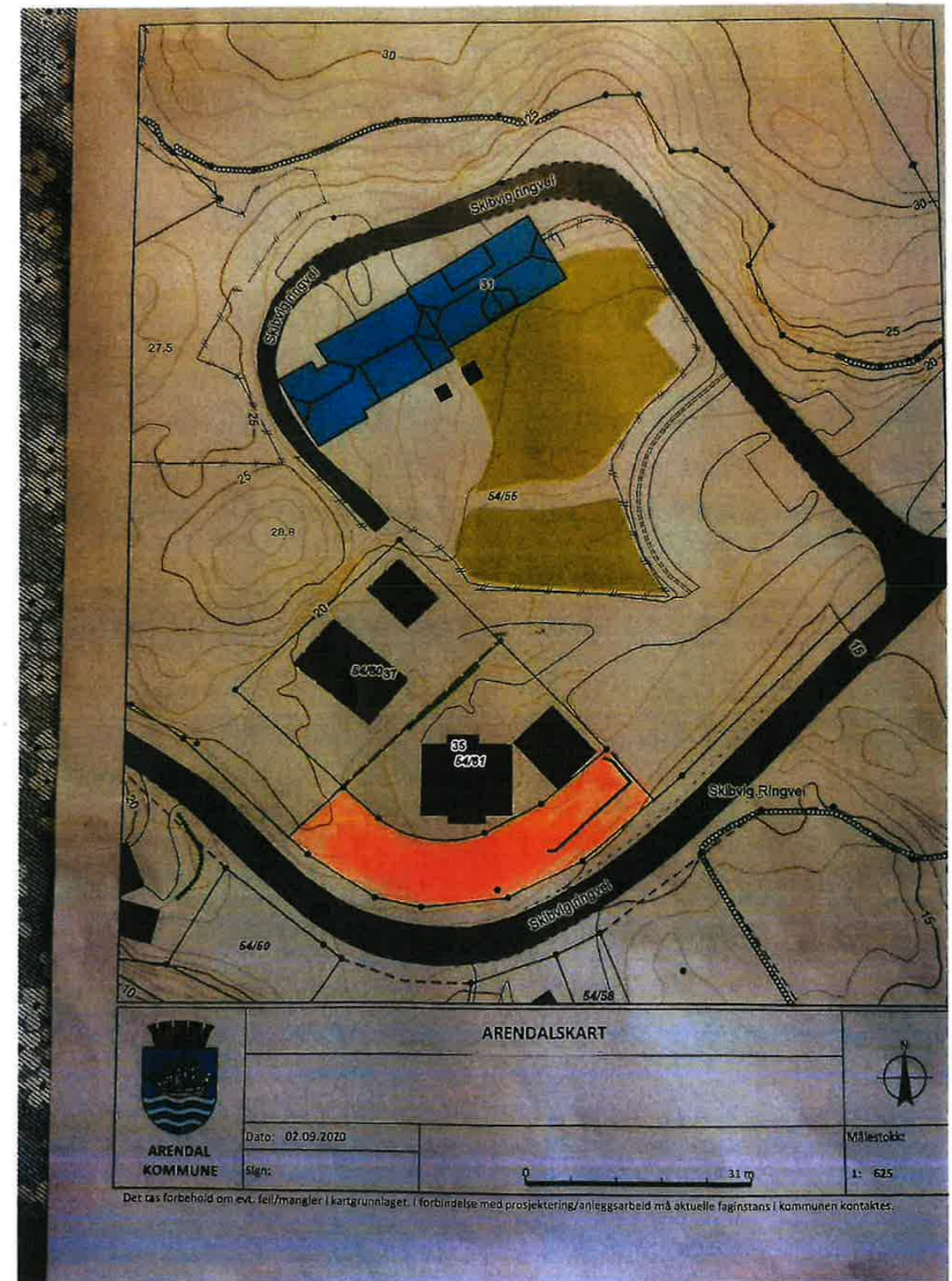
29.08.2023 *Siv Iren Eilertsen*
SIV IREN EILERTSEN
HJEMMELSHAVER (AVGIVER)

Vedlegg Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

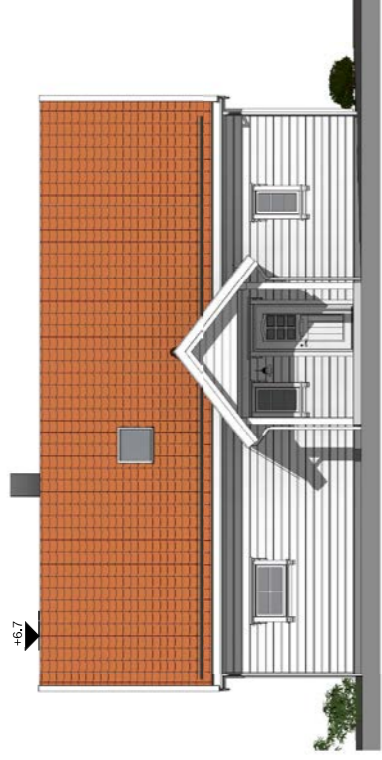
6. Underskrifter
Sted og dato: *26.10.20* Turde strand
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift: *Siv Iren Eilertsen*

- Noter**
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i tre eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 500 Santrum, 3507 Hanfoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekurrent) eller tinglysing.
 - 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
 - 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
 - 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
 - 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet!
 - 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse jfr. tinglysingsloven § 8 jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klart og tydelig). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
 - 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
 - 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen må alle skrive under eller det må vedlegges fullmakt fra dem eller de som ikke undertegner.

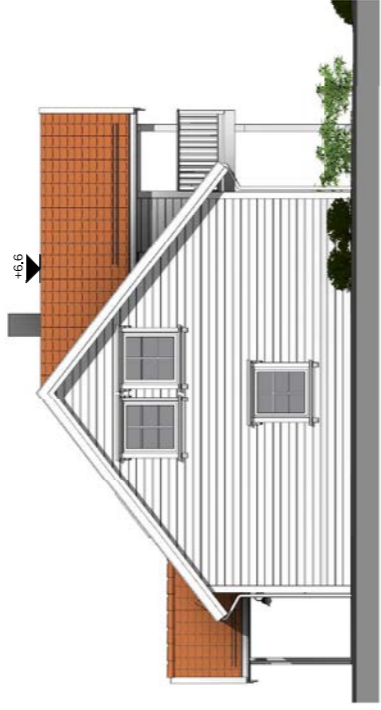




sør
1 : 100



nord
1 : 100

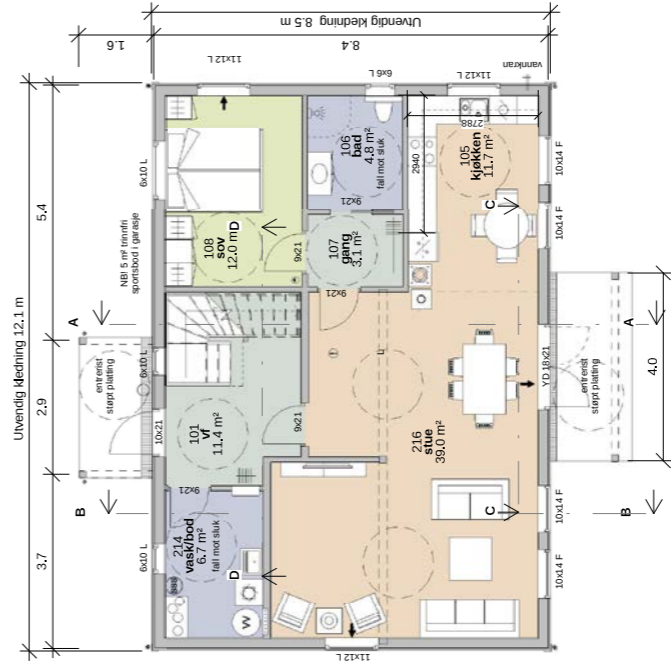


øst
1 : 100



vest
1 : 100

Kjell Wike Pettersen Enebolig Skiløyd Ringvei 51		54/61 Arendal kommune		Målestokk 1 : 100		Dato 14.09.16	
HELLVIK HUS Bygg med glede!		Helle Wike, Sigrun, v.d. Avenal AS PR 1.833, 4584 Avenal 37012230 post@hellewikehus.no www.hellewike.no		Prosjekt status Bygghenning		Rev. hha	
B Krevesspiger, vegghengt wc og et rom loft		Hj HHA (03.10.16)		Bygghenning Tegning nr. 20164166		Original Paradis nr. 16161	
A Tak over veranda		Vn HHA 22.09.16		Tittel Fasader		Rev. hha	
Rev. Revisjonen gjelder		Utkort/Kontic		Dato		Rev. hha	



1.0 Første etasje
1 : 100

Begygd areal	103,0 m ²
ACA	4,8 m ²
ACA	5,8 m ²

BRV Første etasje	92,4 m ²
BRV Andre etasje	59,2 m ²
ACA	3,8 m ²
ACA	4,8 m ²
ACA	4,9 m ²
	165,1 m ²

Gjennomsnittlig dagslysfaktor >2 %
Glassfelt og glassdør i kommunikasjonsvei
har personlikhetsrute.



2.0 Andre etasje
1 : 100

Kjell Wike Pettersen Enebolig Skiløyd Ringvei 51		54/61 Arendal kommune		Målestokk 1 : 100		Dato 14.09.16	
HELLVIK HUS Bygg med glede!		Helle Wike, Sigrun, v.d. Avenal AS PR 1.833, 4584 Avenal 37012230 post@hellewikehus.no www.hellewike.no		Prosjekt status Bygghenning		Rev. hha	
B Krevesspiger, vegghengt wc og et rom loft		Hj HHA (03.10.16)		Bygghenning Tegning nr. 20164166		Original Paradis nr. 16161	
A Tak over veranda		Vn HHA 22.09.16		Tittel Første og andre etasje		Rev. hha	
Rev. Revisjonen gjelder		Utkort/Kontic		Dato		Rev. hha	

Viktig informasjon til den som støper:

HØYDE PÅ RINGMUR:

Murens høyde måles fra ferdig gulv ved portåpning og fremgår av din garasje tegning og tilhørende ringmurestegning m/ detaljer. Garasjer bestilt med dør (i tillegg til port), forutsetter at ringmur har samme høyde i døråpning - som ve port. Det anbefales et støpt gulv i valer (enkliere arbeid m/ringmur). Murhøyder oppgitt i tegning forutsetter rett gulv UTEN fall.

RINGMUR - KVALITET OG BREDE:

RINGMUR SKAL UTFØRES I KOMPAKT MATERIALE SOM LECA, BETONG ELLER TILSVARENDE. Dette er viktig da det i murens ytterkant må være tilstrekkelig feste og forankring av garasjens bunnsvill m/plugg eller bolt. Ulike forstålningssystemer i isopor, kompositt etc. der ku kjernen fylles med betong - KAN IKKE BENYTTES TIL RINGMUR.

ANBEFALT LØSNING FOR RINGMUR:

LECA-kompakt blokk - bredde 15 cm for bakvegg og sidevegger gir muren tilstrekkelig stabilitet. Frontmur vipor skal ha bredde 10 cm og bør støpes i betong.

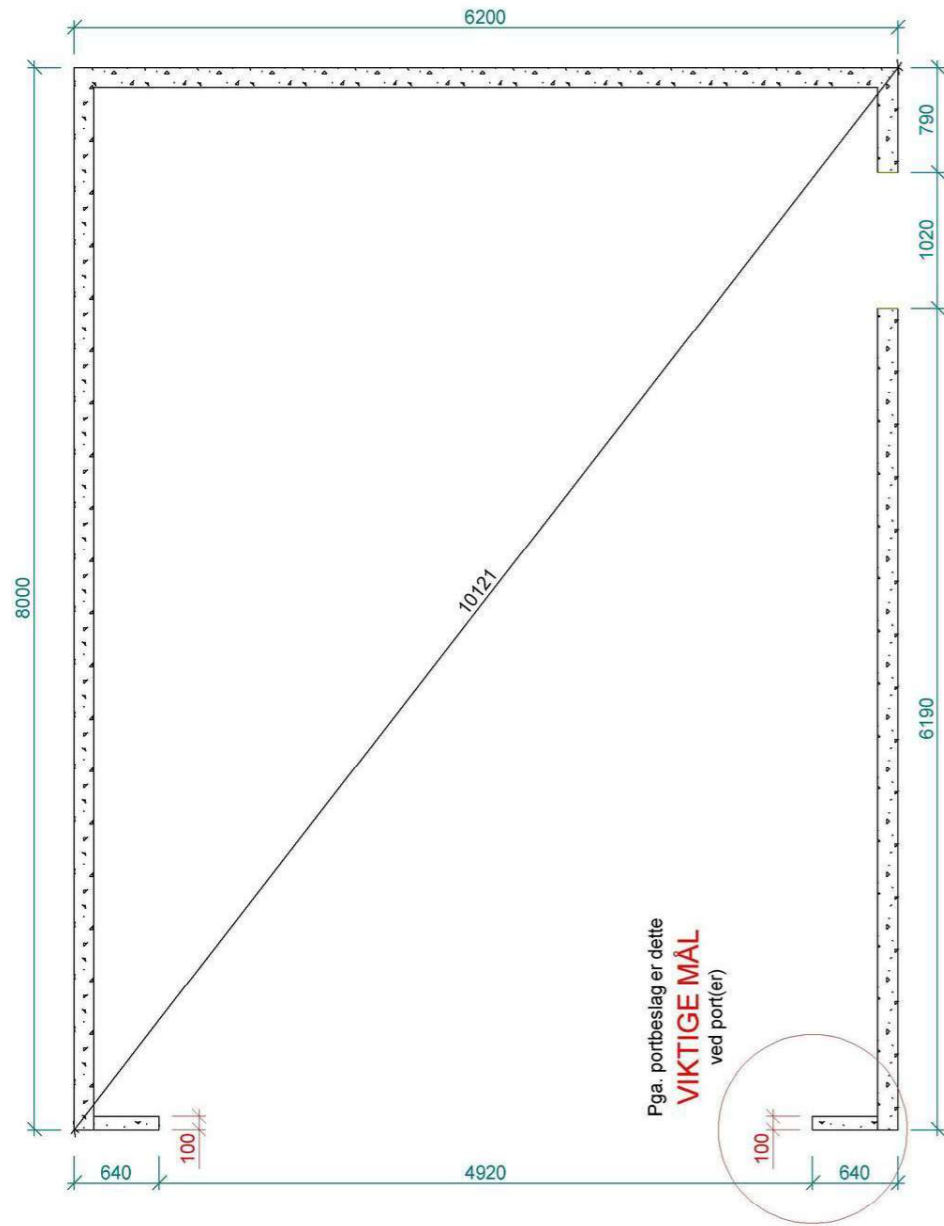
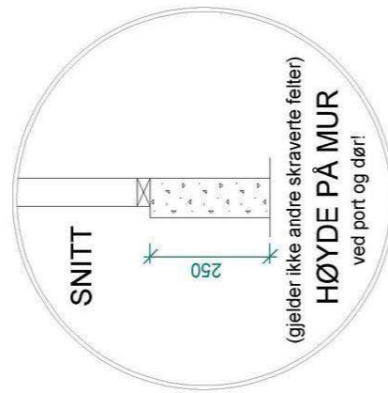
BETONG-støp/arnert - kan støpes i 10 cm bredde

Bredden på ringmurens fronter mot portåpning, skal være 10 cm. På baksiden av fronter v/port - må det være minst 10 cm fri plass for montering av portskinner. Murbredde på "fremskutt front" skal alltid være 10 cm.

Garasjer med ekstra porthøyde, eller garasjer tilpasset terreng - kan være tegnet med høyere ringmur. Sjekk alltid hvilke krav dette gir til dimensjonering og armering av muren for tilstrekkelig styrke og stabilitet.

TYKKELSE PÅ MUR (gjelder ikke ved port)

Leca 150 - 250 mm
Betong 100 - 250 mm



igland GARASJEN	Tiltakshaver:	Kjell Wike Pettersen		
	Kundnr:	818095	Konstr/tegnnet:	Daria
BYA= 49,6	Ordrenr/tilbudnr:	121533	Dato:	13.10.16
Gnr:	Bnr:	BRA= 46,8	Takvinkel:	36°
	Målestokk:	1:50	Tegningsnr:	el-11513
Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggeomføring ved kjøp av garasje fra igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav skal kreves fra igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav skal kreves fra igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav skal kreves fra igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre.				
Tlf: +37 25 70 70 E-post: post@garasjer.no				



ARENDALE KOMMUNE Byggesak

HELLVIK HUS SØGNE AS
Postboks 984
4682 SØGNE

Kontaktperson

Dato: 25.10.2017
Vår ref: 16/31548-7
Deres ref:
Saksbeh.: Stian Dalen

Ferdigattest Gnr. 54, bnr. 61

Tiltakssted: Eiendommen 54/61/0/0 har ikke adresse.

Tiltakshaver: Kjell Wike Pettersen, Pettersvollen 25D, 3032 DRAMMEN

VEDTAK:

Det gis ferdigattest som omsøkt.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1240,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Bakgrunn:

Søknad om ferdigattest er mottatt her 11.08.17.

Vurdering:

Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggeverkets eier.

Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer for fagområdene foreligger.

Med vennlig hilsen

Kontaktinformasjon:
Postadresse:
Besøksadresse:
Org.nr.:

www.arendal.kommune.no
Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
940493021

Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

Stian Dalen
Spesialkonsulent

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

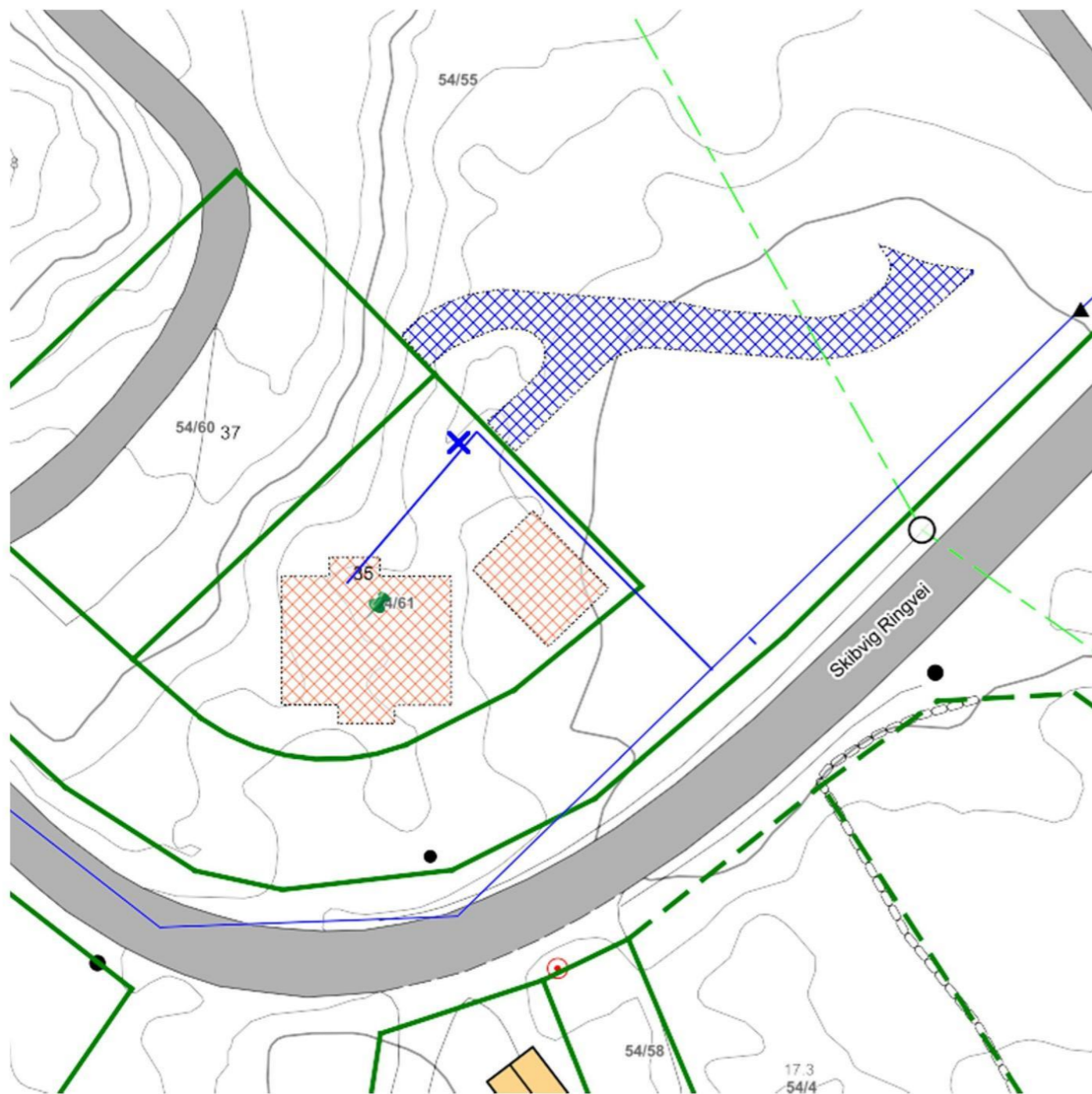
Kopi til: Kjell Wike Pettersen



Ferdigmeldt Sanitærmelding

Ansvarlig rørlegger	
Kunde:	PER STIEN
Orgnr:	937359969
Ferdigmelding	
Dato tilkoplett vann:	21.09.2017
Dato tilkoplett avløp:	
Dato ferdigstilt til slamanlegg:	
Dato utkopling:	
Tømmefirma:	
Dato lekkasje utbedret:	

Vedlegg: Ferdigmeldt Sanitærmelding, kartutsnitt

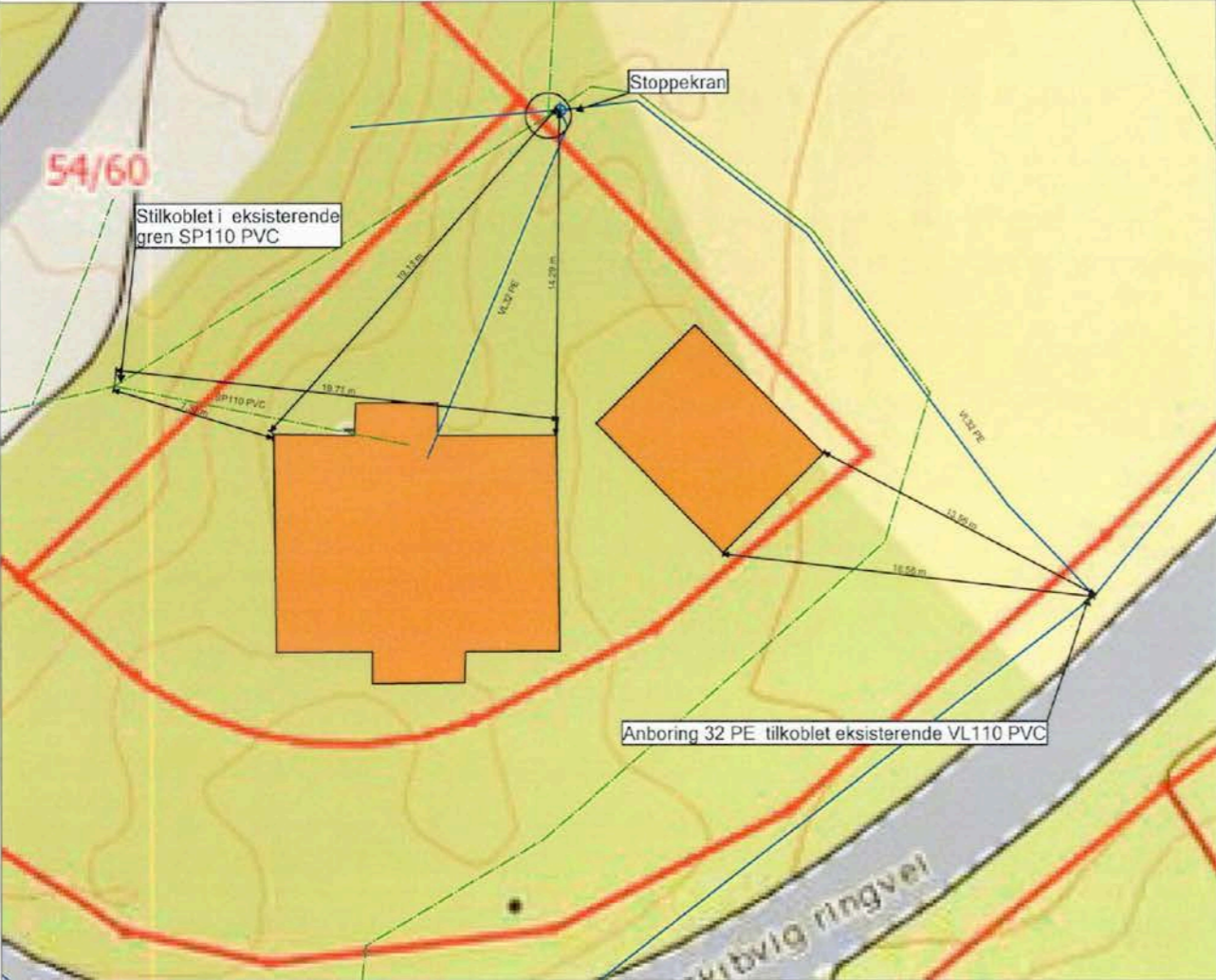


Ferdigmelding av VA-anlegg				
Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning				
Tiltaket gjelder:	Gnr: 54	Bnr: 61	Festenr: 0	Seksjonsnr: 0
	Navn: Kjell Wike Pettersen			
	Gate: Skibvig ringvei 35			Område: Salterød
Målestokk = 1: 300				
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.				
Dato tilkobling vann:	19.09.2017	Merknader:		
Dato tilkobling avløp:	19.09.2017			
Dato ferdigstilt slam-anlegg:				
Tømming/utkoblingsdato:				
Tømmefirma:				
Dato lekkasje utbedret:				
<p>Følgende skal målsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart); utvendig bakkekran, kum, stakeluke, tilkoblingssted (pkt. på offentlig ledn.), slamavskiller, minirensanlegg, pumpestasjon, overgang nytt/eksisterende evt. dim/materialendring, grenrør og retningsendringer.</p> <p>Rørdimensjon, materiale og trykkklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende. Dersom stoppekran og/eller stakeluke ligger under et kumløkk skal det komme frem av skissen.</p>				
Ansvarlig foretak m/underskrift: Per Stien /			Dato: 16.10.2017	



Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger		
Kunde:	HAUGLAND VVS AS	Orgnr: 979987900
Ferdigmelding		
Dato innstallert:	30.06.2017	
Målerstand ved innstallasjon:	0	
Plassering:	Vaskerom	
Tekst / kommentar:		

Ferdigmelding av VA-anlegg Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning		MOTTATT Dokumentsenteret	
		20 OKT 2017	
Tiltaket gjelder:	Gnr: 54 Bnr: 61 Festenr: 0 Seksjonsnr: 0	AKST	
	Navn: Kjell Wike Pettersen		
	Gate: Skibvig ringvei 35	Område: Salterød	
Målestokk = 1: 300 Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.			
			
Dato tilkobling vann:	09.08.2017	Merknader:	
Dato tilkobling avløp:	09.08.2017		
Dato ferdigstilt slam-anlegg:			
Tømming/utkoblingsdato:			
Tømmefirma:			
Dato lekkasje utbedret:			
Følgende skal målsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart): utvendig bakkekran, kum, stakeluke, tilkoblingssted (pkt. på offentlig ledn.), slamavskiller, minirensanlegg, pumpestasjon, overgang nytt/eksisterende evt. dim/materialendring, grenrør og retningsendringer. Rørdimensjon, materiale og trykkklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende. Dersom stoppekran og/eller stakeluke ligger under et kumiokk skal det komme frem av skissen.			
Ansvarlig foretak m/underskrift: Per Stien /		Dato: 16.10.2017	
<i>Ferdigmelding utført/tevert av Per Øyvind Kristoffersen</i>			

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirert): DRØMMEVIKA NATURBARNEHAGE AS	plass for tinglysingsstempel  Doknr: 1077010 Tinglyst: 21.11.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: VALBERGHEIA 44	
Postnummer: 4900 Poststed: TVEDESTRAND	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr. 999 601 332	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn DRØMMEVIKA NATURBARNEHAGE AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 999 601 332

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0906	ARENDAL	54	55		
0906	ARENDAL	54	60		
0906	ARENDAL	54	61		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr. Snr.
	0906	ARENDAL	54	61	
	0906	ARENDAL	54	60	
	0906	ARENDAL	54	55	
	0906	ARENDAL	54	34	
B	Rettighet for person (personlig servitut/pongehetslås)				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 18.11.16	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Siv Iren Eilertsen
-------------------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten⁶

1. VEIRETT: GNR 54 BNR 60 OG GNR 54 BNR 61 HAR VEIRETT FOR BRUK AV PRIVAT VEI SOM LIGGER PÅ GNR 54 BNR 55, FRA AVKJØRSEL OG OPP TIL BOLIGTOMTENE. TRASÉ MARKERT MED GULT PÅ VEDLAGT KART.
2. VA LEDNINGER: GNR 54 BNR 55 GIS RETT TIL Å LEGGE SPILLVANNsledNING I TOMTESKILLET MELLOM GNR 54 BNR 60 OG GNR 54 BNR 61. TRASÉ MARKERT MED RØDT PÅ VEDLAGT KART.
3. VA LEDNINGER: GNR 54 BNR 19 OG GNR 54 BNR 34 GIS RETT TIL Å LEGGE PUMPELEDNING OVER GNR 54 BNR 55 TIL FELLES SELVFALLSLEDNING SOM KRYSSER I TOMTESKILLET MELLOM GNR 54 BNR 60 OG GNR 54 BNR 61 OG VIDERE TIL OFFENTLIG NETT I FYLKESVEIEN. TRASÉ MARKERT MED GRØNT PÅ VEDLAGT KART.
4. VA LEDNINGER: GNR 54 BNR 60 OG GNR 54 BNR 61 GIS RETT TIL Å LEGGE VANNLEDNING OVER GNR 54 BNR 55. TRASÉ MARKERT MED BLÅTT PÅ VEDLAGT KART.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) Ja Nei

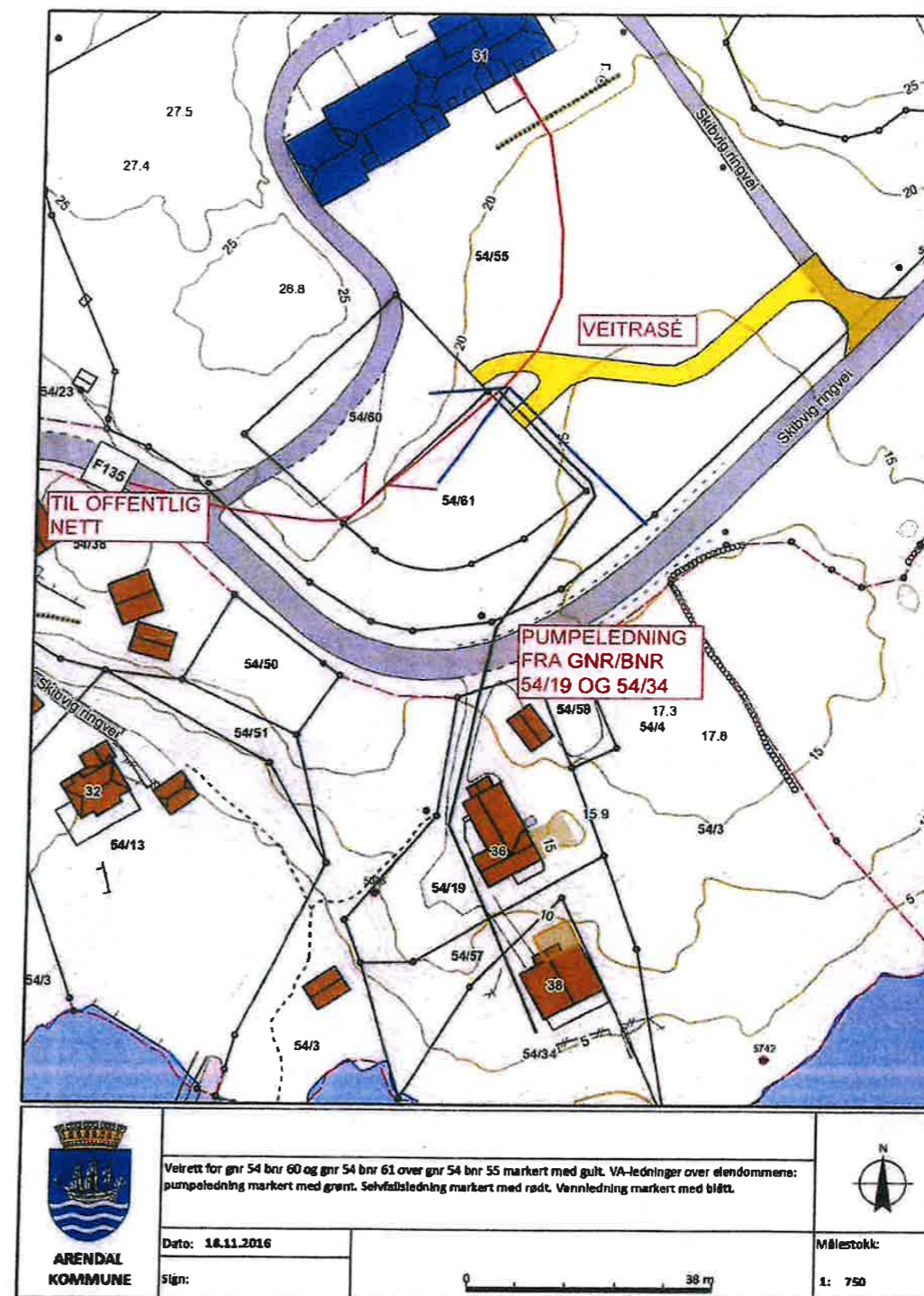
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷

6. Underskrifter

Sted og dato: Salthed | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift: Siv Ina Eilertsen
18.11.16

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekviranten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstave d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



Veirett for gnr 54 bnr 60 og gnr 54 bnr 61 over gnr 54 bnr 55 markert med gult. VA-ledninger over eiendommene: pumpeledning markert med grønt. Selvfallsledning markert med rødt. Vannledning markert med blått.

Dato: 18.11.2016

Sign: _____

Målestokk: 1: 750

inspektormy... Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle feil/rustans i kommunen kontaktes.

Nabolagsprofil

Skibvig ringvei 35 - Nabolaget Stuenes - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Alvika Linje 101, N101	11 min	0.9 km
Arendal stasjon Linje R50	16 min	7.9 km
Kristiansand Kjevik	1 t 1 min	

Skoler

Stuenes skole (1-10 kl.) 471 elever, 24 klasser	17 min	1.5 km
Arendal vgs - Mølleheia	17 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	19 min	8.9 km

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

Sitat fra en lokalkjent

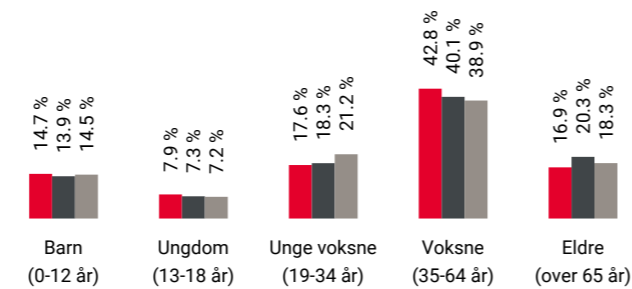


Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Kvalitet på skolene
Bra 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stuenes	518	227
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Drømmevika naturbarnehage (1-5 år) 26 barn	2 min	0.1 km
Lia Barnehageenhet (0-5 år) 35 barn	21 min	1.8 km
Noah barnehage (0-5 år) 18 barn	6 min	2.8 km

Dagligvare

Kiwi Saltrød PostNord	17 min	1.5 km
Coop Extra Eydehavn Post i butikk, PostNord	7 min	3.6 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Støynivået
Lite støynivå 91/100

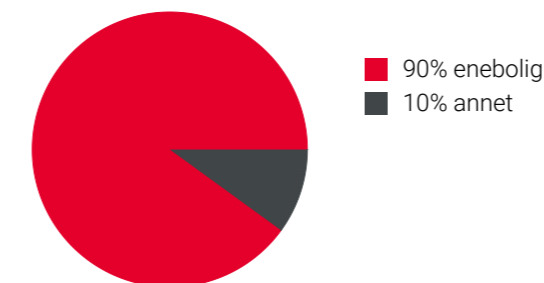
Gateparkering
Lett 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

Skibvig Nærmiljøanlegg - Grusbane Ballspill	5 min	0.4 km
Saltrødbukta 1 Nærmiljøanlegg Ballspill, sandvolleyball	11 min	0.9 km
MOVA Krøgenes	8 min	
MOVA Arendal Sentrum	19 min	

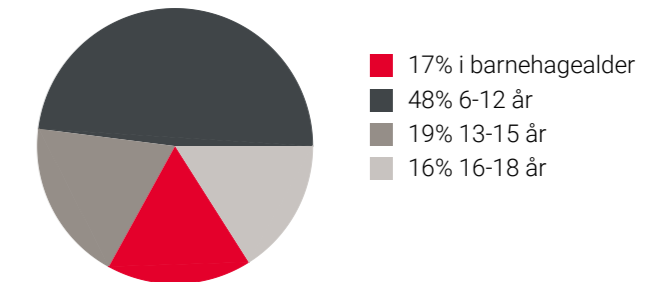
Boligmasse



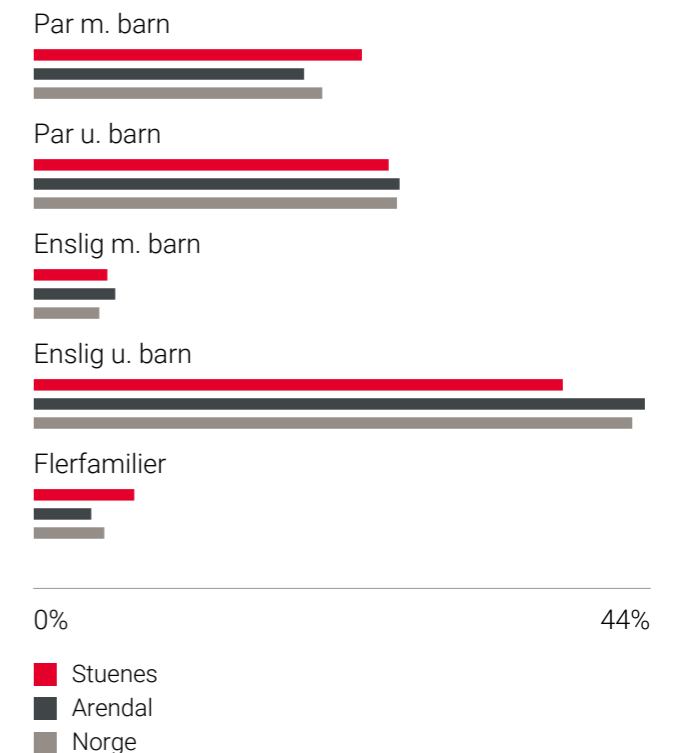
Varer/Tjenester

Saltrød Senter	15 min
Apotek 1 Saltrød	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

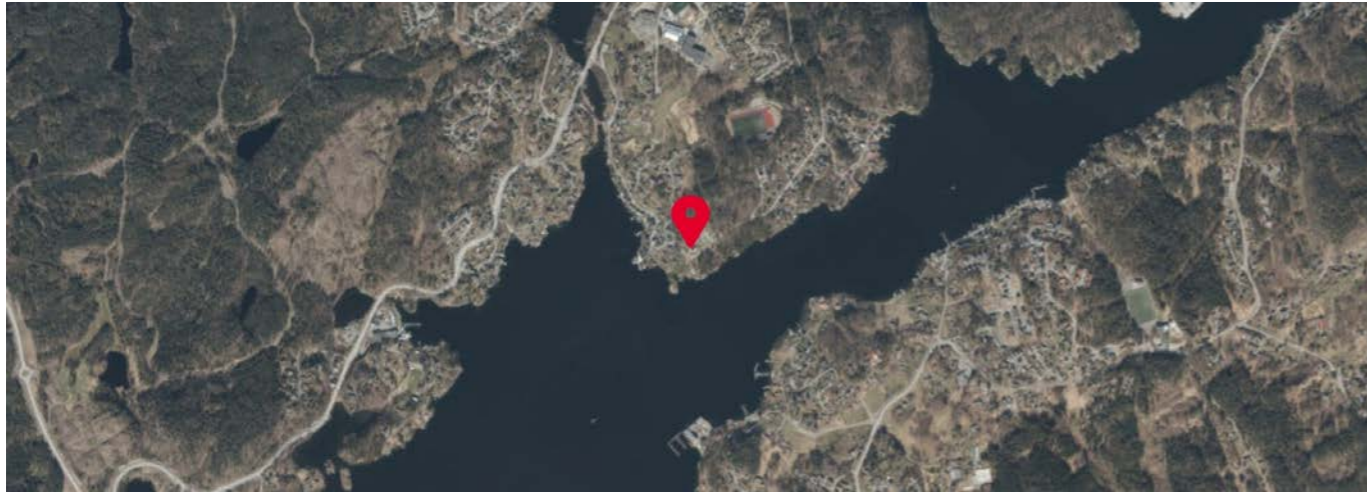


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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 eignedom (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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelsler
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 %	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 %	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 %	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 %	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 %	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre