# Salverødheia 17

MEGLERHUSET & PARTNERS

**innhold**


04

Velkommen til Salverødheia 17

---

06

Nøkkelinformasjon/Megler

---

32

Beliggenhet

---

34

Plantegning

---

37

Eiendommen

---

43

Tekniske dokumenter

---



Velkommen til

# Salverødheia 17

Eneboligen ligger i et rolig & nyere boligfelt mellom Fevik og Vik i Grimstad kommune. Boligfeltet er meget barnevennlig med mange småbarnsfamilier i nabolaget, opparbeidet lekeplasser og kort vei til skole, sfo og barnehager. (Nye Fjære barneskole på Vik) Flere barnehager i nærområdet bl.a. Hausland og Tykkåsen barnehage.

Til Fevik senter er det kun ca. 5 minutter i bil. Her finner man dagligvareforretning, apoteket restauranter mv.

Boligen er innholdsrik med god standard og lite bruksslitasje. Her får du en lys og trivelig hovedetasje med romslig stue (Mulighet for å innredet et soverom ekstra), hyggelig spiseplass og et moderne kjøkken med god skap- og benkeplass. Boligen har tre soverom, to bad, vaskerom og en praktisk loftstue som gir ekstra plass for familien. Perfekt som TV-stue, lekerom eller kontor.

## Salverødheia 17

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 4 290 000 |
| Omkostninger | 108 600 |
| Totalpris | 4 398 600 |
| Bruksareal | 120,0 m² |
| BRA-I | 120,0 m² |
| TBA | 44,0 m² |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 2 |
| Eiendomstype | Enebolig |
| Eierform | Selveier |
| Tomteareal | 299 m² |
| Byggeår | 2021 |



# Kontakt vår megler



**Jan Terje Øygarden**

Fagansvarlig /
Eiendomsmegler MNEF

+47 952 39 559

jan.terje@arendalpartners.no

&MEGLERHUSET PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal

# Innhold

1. etasje: Entre, teknisk rom, bad og stue/kjøkken.
Mulighet for å lage et 4. soverom i 1. etasje. Adkomst til markterrasse fra stue.
Loftsetasje: Stue, bad og tre soverom.

BRA 120,0 m²

---

BRA-I 120,0 m²

---

TBA 44,0 m²

---





Velkommen til Salverødheia 17! Presentert av Jan Terje Øygarden v/Meglerhuset & Partners.



Oversiktsbilde av boligen og nærliggende området.



Pent opparbeidet tomt med gruset innkjørsel, beplantning, markterrasse og plen.



Her får du en godt opparbeidet hage med flere gode plasser for å nyte sol og varme sammen med venner og familie.



Hyggelig sitteplass ute – perfekt for en kopp kaffe i solen eller rolige ettermiddager.



Lettstelt og pent inngangsparti.





Flott markterrasse med flere møbleringsmulighter og gode solforhold.





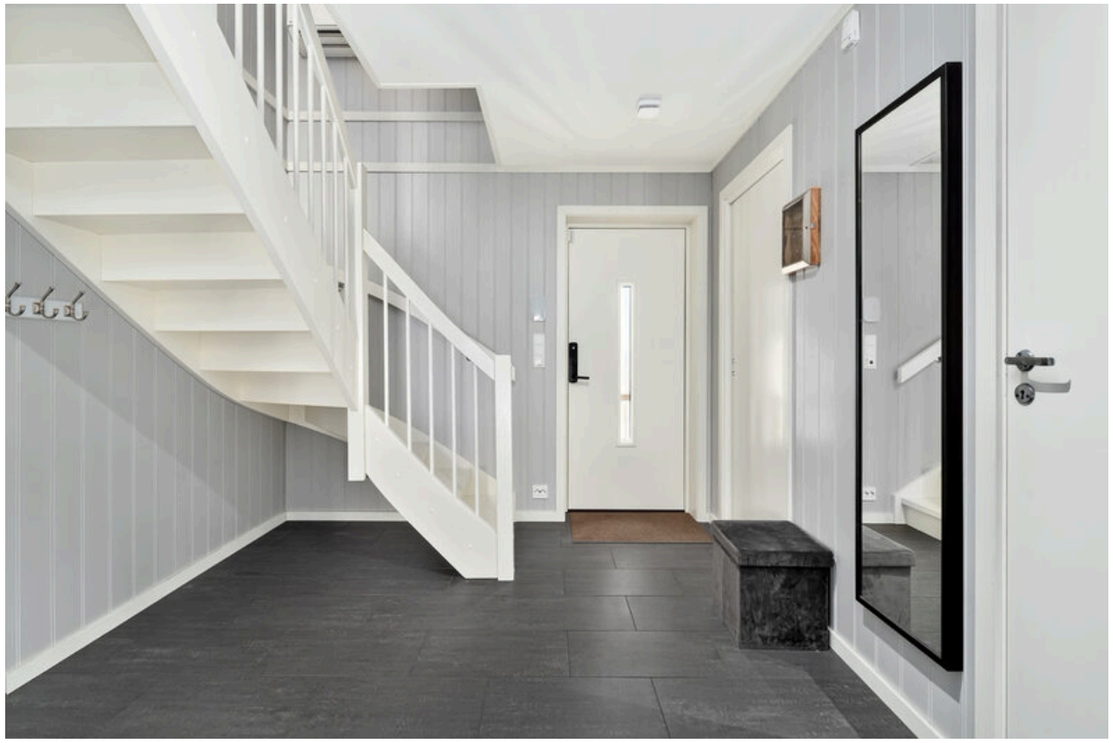
Koselig uteplass for sosiale sammenkomster.



Gode solforhold.







Velkommen inn til en lys og romslig entré med plass til oppbevaring.





Stor, lys og innyndende stue med gode møbleringsmulighter.



Åpen og sosial løsning mellom spiseplass og stue.



Lys og lun tv stue med god plass til sofagruppe og tv møblement.





Her er det mulighet for å lage et  4. soverom i boligen.



Utgang til markterrasse fra stue.



God plass til spisebord i stuen.



Kjøkkenet ligger praktisk til mot spiseplassen og gir en sosial ramme rundt matlagingen.



Hyggelig spiseplass med en lun og innbydende stemning.



Praktisk og lyst kjøkken med gode arbeidsflater.



Peisovn som gir ekstra varme og skaper en koselig atmosfære på kalde dager.





Lyst og fint kjøkken med god skap- og benkeplass og integrerte hvitevarer.





Lyst og fint bad med gulvstående toalett, vegghengt servant innredning, speil med integrert lys og dusj hjørne med glassdører.



Vaskerom med varmtvannsbereder, sikringsskap, ventilasjon og opplegg for vaskemaskin.





Lys og trivelig loftstue med flere møblerings muligheter.





Behagelig hovedsoverom med rolig atmosfære og god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side.










Lyst og fint soverom med gode møblerings muligheter.



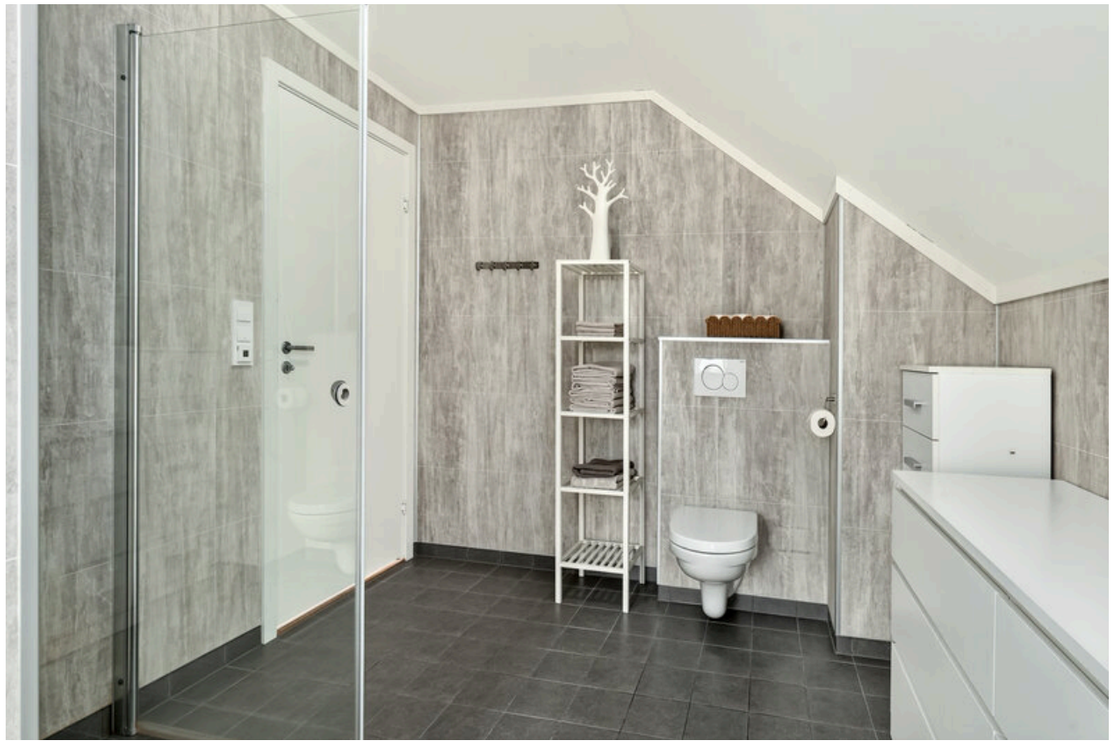


Flott barnerom med plass til både seng, oppbevaring og lek.





Flott bad med badekar, dusj, vegghengt servant innredning og speil med integrert lys.



Vegghengt toalett og varmekabler i gulv.





# Beliggenhet

Salverødheia 17 ligger i et familievennlig boligområde på Fevik. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til både skole, barnehager, dagligvare, fritidstilbud, lekeplass og flotte turområder. Eiendommen skoner til nye Fjære barneskole og Fevik ungdomsskole. Skoleområdet på Fevik, omfatter blant annet idrettshall, bibliotek og store utearealer.

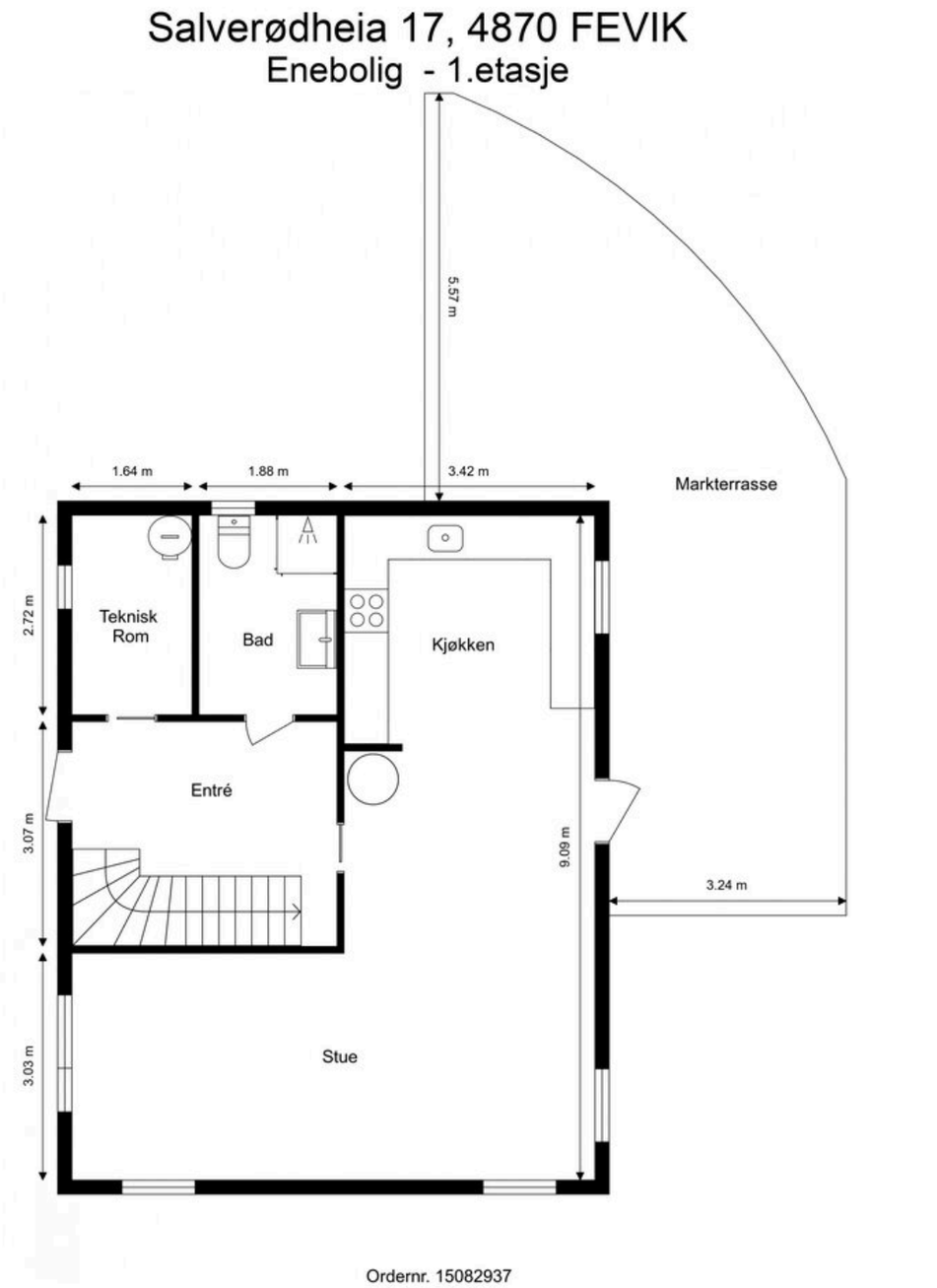
For barnefamilier finnes det flere barnehager i området, blant annet Hausland barnehage (1 km), som ligger i landlige omgivelser med kort vei til skogen og turterreng, samt Tykkåsen barnehage på Fevik.

Feviktoppen fungerer som et naturlig nærsenter for området, med et godt utvalg av hverdagsfasiliteter. Her finner du blant annet Meny, Coop Extra, Apotek 1, blomsterbutikk, optiker, serveringssteder og treningssenter.

For den aktive familien byr Fevik på gode fritidsmuligheter. Idrettslaget Express har flere anlegg i området, blant annet Fevik Stadion, friidrettsbane, kunstgressbane, Fevikhallen, Expresshallen og lysløype i Fevikmarka. Lysløypa er oppgitt til å være i underkant av 4 km og går i skogsterreng.

Fevik er også kjent for sin flotte kystlinje, med kort vei til populære bade- og friluftsområder som Storesand og Hasseltangen. Storesand er et offentlig friluftsområde i gangavstand fra Fevik, med sandstrand og gode parkeringsmuligheter, mens Hasseltangen er et familievennlig friluftsområde med badestrand, gressarealer og vakker natur.

# Plantegning

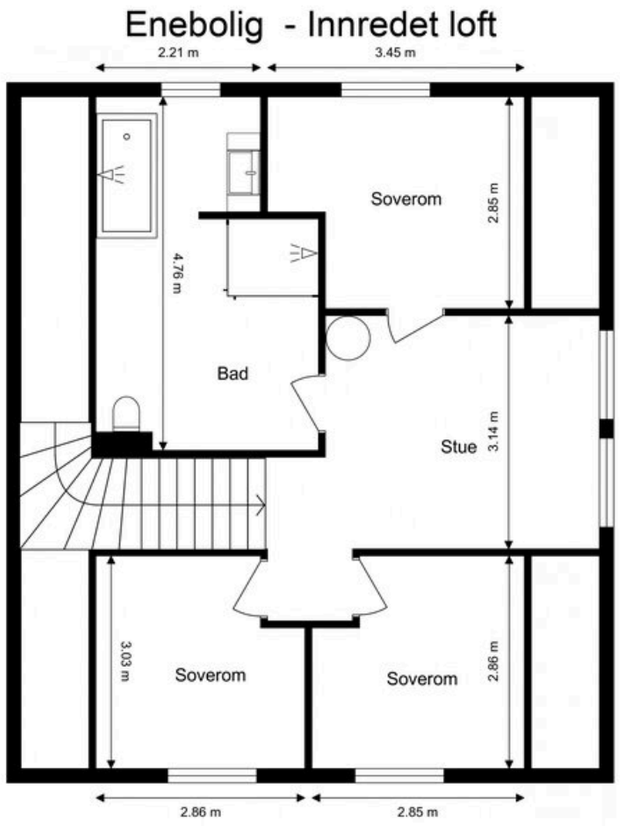



Ordernr. 15082937

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Salverødheia 17, 4870 FEVIK




Ordernr. 15082937

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# Eiendommen

**Arealer**
Totalt bruksareal: 120,0 m²

- BRA-i: 120,0 m²
- BRA-e: m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 44,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

**Standard**
Boligen fremstår som en praktisk og familievennlig enebolig med en god planløsning fordelt over to etasjer. Hjemmet har lyse og romslige oppholdsrom, tre soverom, to bad, vaskerom og gode oppbevarings muligheter. Ingen TG 2 eller 3 i tilstandsrapporten.

**Adkomst**
Boligen merkes med til salgs plakat fra Meglerhuset & Partners.

Åpner du annonsen på finn.no eller Meglerhuset & Partners sin nettside finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

**Parkering**
God plass til parkering på egen tomt.

**Selgers egenerklæringsskjema**
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Planer og godkjenninger
27 Er det utført radonmåling? Ja
Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene? I 2021, under oppføring av boligen.
28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja
Beskriv nærmere hvilke forhold: Bygges en bolig med 8 boenheter knyttet til habilitering i byggefeltet. Eiendommen ligger i et område med landbruk. I enkelte perioder av året, hovedsakelig vår og tidlig sommer, vil det forekomme lukt fra nærliggende gårdsdrift. Omfanget varierer med vær- og vindforhold, og lukt forekommer normalt kun i perioder.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

**Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport**
Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 0 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 0 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.
Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:
Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:
Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

**Byggemåte**
Bolig oppført i 2021. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelter. Døren har i tillegg elektronisk dørlås/kodelås. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

**Tomt**
Denne tomten er eiet.
299,00 kvm.
Enebolig. Tomt er opparbeidet med blant annet grus, terrasse på terreng, diverse støttemurer, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Ferdigattest datert 29.10.2021. Ferdigattest gjelder for boligen.

**Adgang til utleie**
Ingen restriksjoner.

**Oppvarming / energiforbruk**
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av ildsted plassert i stue, gulvvarme/varmekabler i enkelte rom og varmepumpe plassert i stue. montert i 2023.



Energikarakter: B - Lys grønn
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

**Beregnet totalpris**
Prisantydning kr 4 290 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

107 250,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

4 418 500,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

**Kommunale avgifter**
Kr. 17 213,- for 2026.

**Løpende kostnader**
Spesifikasjon over løpende kostnader: (energi, villaforsikring, komm.avg., festeavg, velavg etc.)

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

**Eiendomsskatt**
4096,00
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

**Formuesverdi**
Primær formuesverdi kr. 859 974,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 439 897,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

**Forsikring**
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenr. ASA-49.

**Regulering**
Eiendommen er regulert til boligformål. Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Det er en ubebygd tomt i feltet hvor utbygger har søkt dispensasjon til kommunen om å bygge 8 omsorgsboliger i stedet for 21 boliger/leiligheter.

**Offentlige planer**
Ingen kjente.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

**Rettigheter og heftelser**
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

**Boplikt**
Ingen boplikt.

**Løsøre og tilbehør**
Følgende tilbehør medfølger handelen:
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

**Overtagelse**
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

**Om salgsoppgaven**
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring**
Meglerhuset & Partners AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Meglerhuset & Partners AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.
Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

**Budgivning**
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside.
Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.
Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

**Lov om hvitvasking**
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

**Salgsbetingelser**
Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

**Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)**
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners, Arendal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

**Behandling av personopplysninger**
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

**Eier**
Eier er Henriette Heen Hegelstad og Jon Andre Heen Hegelstad.

**Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**
Eiendommens adresse er Salverødheia 17.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 49, bnr. 310 i Grimstad.

Vårt oppdragsnummer er 40260218.

**Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler**
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,750 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 45 000 inkl. mva)

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 13 900,00

Vederlag er summert til kr. 124 475,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Tilstandsrapport 17 000,00

Utlegg er summert til kr. 17 000,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

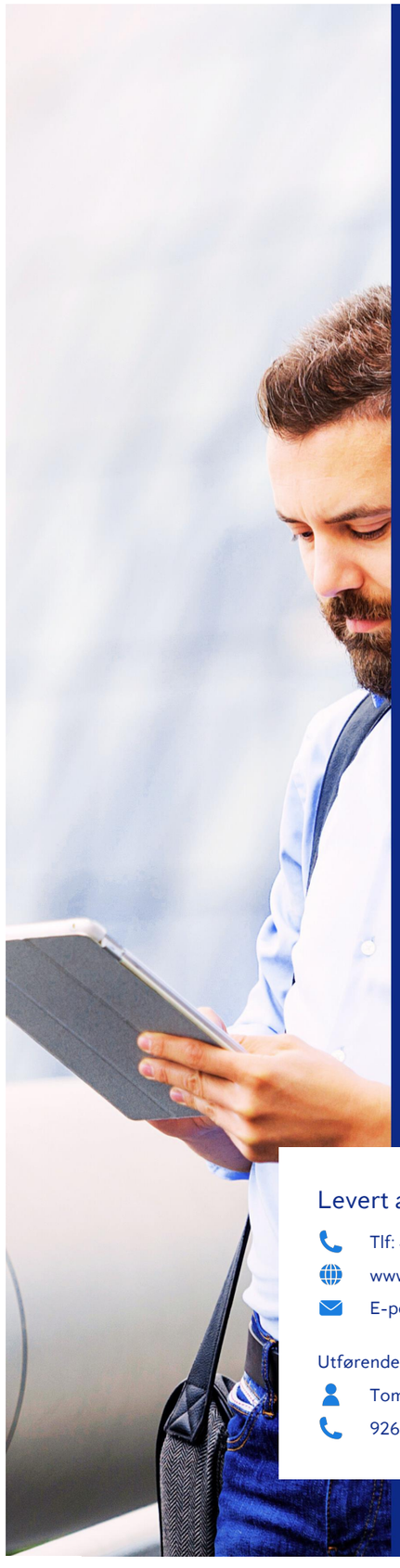
Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 141 475,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Jan Terje Øygarden / +47 95 23 95 59 / jan.terje@arendalpartners.no / Meglerhuset & Partners, Arendal.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

# Tekniske dokumenter



Anticimex®

# Tilstandsrapport

## Enebolig

Salverødheia 17
4870 FEVIK
Gnr./Bnr.: 49/310
Grimstad kommune

Rapportdato: 01.06.2026
Befaringsdato: 01.06.2026
Referansenummer: 15082937

## Areal

Enebolig
Bruksareal: 120 m² (BRA-i: 120 m²)

Totalt bruksareal: 120 m² (BRA-i: 120 m²)


### Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Tom Henning Moen
92626988




## Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

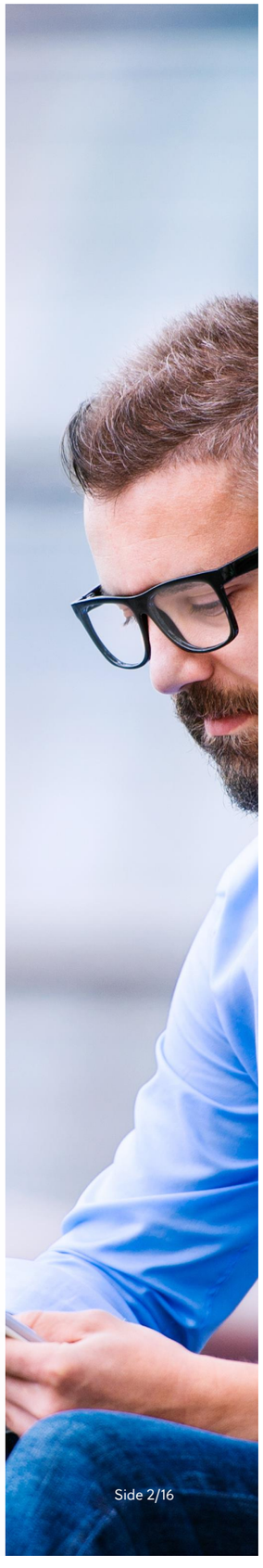
**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*





# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 01.06.2026 |
| Referansenummer | 15082937 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 40-26-0218 |
| Hjemmelshaver/selger | Henriette Heen Hegelstad |
| Bygningssakkyndig inspektør | Tom Henning Moen |
| Tilstede på befaringen | Henriette Heen Hegelstad |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 14 °C |
| Rapportdato | 01.06.2026 |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Type objekt | Enebolig |
| Gate/vei adresse | Salverødheia 17 |
| Postnummer/sted | 4870 FEVIK |
| Kommune | 4202 - Grimstad |
| Gnr./Bnr.: | 49/310 |
| | |
| Tomt | Eiet tomt: 299 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|---|---|---|---|
| Enebolig | 2021 | | |

**Tomtebeskrivelse**
Enebolig.
Tomt er opparbeidet med blant annet grus, terrasse på terreng, diverse støttemurer, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

**Byggemåte**
Bolig oppført i 2021. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelter. Døren har i tillegg elektronisk dørlås/kodelås. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

**Oppvarming**
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av ildsted plassert i stue, gulvvarme/varmekabler i enkelte rom og varmepumpe plassert i stue. montert i 2023.

**Boligen inneholder**
1. etasje: Entre, teknisk rom, bad og stue/kjøkken. Adkomst til markterrasse fra stue.
Loftsetasje: Stue, bad og tre soverom.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---|---|---|



# Areal

**Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper**
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

**Arealbegreper**

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

**Måleverdige arealer**
Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

**Arealer med lav himlingshøyde**
Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

**Fysisk oppmåling og kontrollmåling**
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

**Lovlighet**
Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

**Skjønnsvurderinger**
I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

| | Bruksareal (BRA) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Enebolig | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1.etasje | 66 | | | 66 | 44 |
| | Entre, teknisk rom, bad og stue/kjøkken. | | | | Markterrasse |
| Innredet loft | 54 | | | 54 | |
| | Stue, bad og tre soverom. | | | | |
| SUM | 120 | | | 120 | 44 |
| | **Total bruksareal: 120 m²** | | | | |



# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

| **Type dokumentasjon** | **Kommentar** |
|---|---|
| Egenerklæringsskjema | Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 24.05.2026. |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) | Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår datert 27.04.2021. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Fremlagt ferdigattest vedrørende boligen, datert 29.10.2021. |
| Situasjonsplan | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Energiattest | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. |

# Rapport

## Våtrom - 1.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Baderomsplater på vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speil med sidelys. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

| | | |
|---|---|---|
| TGIU | Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført | På grunn av våtrommets utforming og plassering mot yttervegg og tilstøtende våtrom er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. |

## Våtrom - Innredet loft

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Baderomsplater på vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speil med sidelys. Vegghengt baderomsmøbel. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Badekar med innebygget badekararmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Utført kontroll i tilliggende konstruksjon | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 38 prosent, ved 25 celsius med duggpunkt på 9 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. |



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - .

## VVS-teknisk rom

VVS-teknisk rom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Baderomsplater på vegger. Malte flater i himling. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system. Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning



## Kjøkken - 1.etasje

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap. Vegghengt ventilator. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glassplate montert bak kjøkkenvask/platetopp.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på teknisk rom. Varmtvannsbereder på 198L (fra byggeår) plassert på teknisk rom. Varmepumpe i stue. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Varmepumper - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

| | | |
|---|---|---|
| TGIU | Innvendig stakeluke | Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelig stakeluke gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer. |

## Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med fliser og parkett. Gulvvarme i entré. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Enkelte innerdører med glassfelt. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

## Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon - Statikk og bærekonstruksjon

| | | |
|---|---|---|
| TGIU | Konstruksjonsoppbygging | Etasjens skråtak er i praksis en lukket konstruksjon. På befaringstidspunktet ser det ut til at konstruksjonsoppbygningen er korrekt. Utførelsen kunne ikke kontrolleres under befaringen. Vurderingen baserer seg derfor kun på den tilgjengelige informasjonen. |

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Stålpipe fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Skorsteiner inne i boligen | Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). |

## Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

HMS | Rekkverk og håndløper | Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1.etasje - Innredet loft

TG 1 | 1.etasje | På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Innredet loft | På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring

## Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås. Terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

## Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Undertak fra byggeår, av sutaksplater. Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i metall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Snøfangere - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner (over tak)

TG 1 | Inspeksjonsmulighet | Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).



## Terrasse / platting - Markterrasse

Utgang fra stue til markterrasse på 44 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

## Grunnmur, fundament

Støpt plate på mark.
På bakgrunn av observasjoner på tomten vurderes det at boligen, eller i hvert fall deler av boligen er bygget på en byggegrunn bestående av tilkjørte masser.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Grunnmur og fundament

## Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Tilnærmet flat tomt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

## Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av betongstein fylt med betong.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

**Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn**

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

**Forenklet vurdering av det elektriske anlegget**

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

**Spørsmål stilt til eier**

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

**Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige**

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i teknisk rom.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

**Avklaring av behov for videre kontroll**

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

**Forenklet vurdering av lovlighetsforhold**

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

**Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

**Branntekniske forhold**

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

**Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

## Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

**Radon**
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

**Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

**Geologiske forhold**
Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

**Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.



# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

**Kjøkken:**
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

**Toalettrom:**
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Andre rom (eksklusive spesialrom):**
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):**
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Loft (innredet loftetasjerom):**
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Plassbygde spesialrom:**
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
**Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:**
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

**Innvendige trapper:**
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
**Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:**
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

**Krypkjeller:**
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
**Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:**
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
**Radon:**
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

**Yttervegg:**
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
**Yttertak:**
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
**Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:**
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

**Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:**
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

**Frittstående bygninger:**
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92626988

Meglerhuset & Partners,
Arendal

Gjensidige

# Egenerklæring

**Salverødheia 17, 4870 FEVIK**

**06 Aug 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Salverødheia 17 | Salverødheia 17 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Oktober 2021

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Siden oktober 2021

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

**Selger**

Hegelstad, Henriette Heen

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.





## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

**6** **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.





## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**När ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**

I 2021, under oppføring av boligen.

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Bygges en bolig med 8 boenheter knyttet til habilitering i byggefeltet.
Eiendommen ligger i et område med landbruk. I enkelte perioder av året, hovedsakelig vår og tidlig sommer, vil det forekomme lukt fra nærliggende gårdsdrift. Omfanget varierer med vær- og vindforhold, og lukt forekommer normalt kun i perioder.

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerpakke

**Boligen selges med boligselgerpakke**

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 35090195**

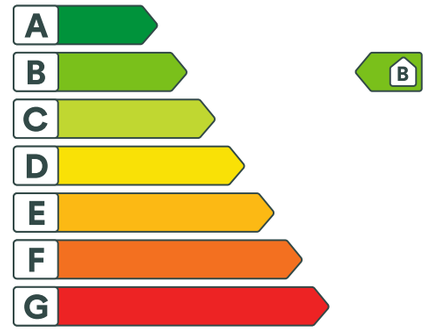


enova

# Energiattest

B

| | |
|---|---|
| Adresse | **Salverødheia 17, 4870 FEVIK** |
| Dato for energimerking<br>**04.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-326453** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**300838380** |
| Gårdsnummer<br>**49** | Bruksnummer<br>**310** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**2021** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**120,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**120,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**107,88 kWh/m²** |

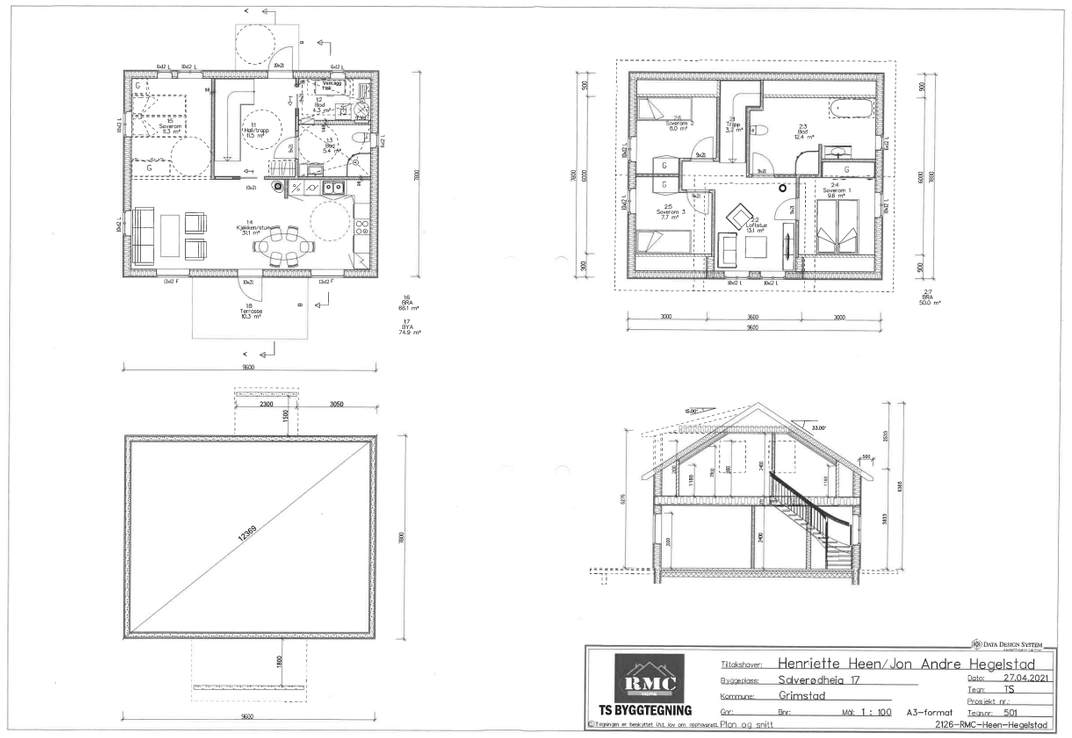
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**100,11 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**12 276 kWh** |


TS BYGGTEGNING
Tiltakshaver: Henriette Heen/Jon Andre Hegelstad
Byggeadresse: Salverødheia 17
Kommune: Grimstad
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100 A3-format
Perspektiv
Dato: 27.04.2021
Tegn: TS
Prosjekt nr.:
Tegnr: 503
2126-RMC-Heen-Hegelstad
Data Design System
Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.


TS BYGGTEGNING
Tiltakshaver: Henriette Heen/Jon Andre Hegelstad
Byggeadresse: Salverødheia 17
Kommune: Grimstad
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100 A3-format
Fasader
Dato: 27.04.2021
Tegn: TS
Prosjekt nr.:
Tegnr: 502
2126-RMC-Heen-Hegelstad
Data Design System
Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.




TS BYGGTEGNING
Tiltakshaver: Henriette Heen/Jon Andre Hegelstad
Byggeadresse: Salverødheia 17
Kommune: Grimstad
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100 A3-format
Plan og snitt
Dato: 27.04.2021
Tegn: TS
Prosjekt nr.:
Tegnr: 501
2126-RMC-Heen-Hegelstad
Data Design System
Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Grimstad

AGDER BYGGTJENESTER AS
Gjennestadveien 19
4821 RYKENE

Kontaktperson

**Vår ref:**
20/10897-10

**Dato:**
29.10.2021

## 49/310 - Salverødheia 17 - Ferdigattest Enebolig - Salverødheia Eiendom AS

Tiltakssted: Salverødheia 17

**Tiltakshaver:** SALVERØDHEIA EIENDOM AS, Industriveien 15, 4879 GRIMSTAD
**Søker:** AGDER BYGGTJENESTER AS, Gjennestadveien 19, 4821 RYKENE
**Tiltakstype/-art:** Enebolig, Nytt bolig - boligformål over 70 m2

**Vedtak:**
Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1, ferdigattest for enebolig. Det vises til søknad mottatt 18.10.2021.

---

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen, vedtak 20/10897- 4 av 19.11.2020. forutsetter.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jfr. fvl. § 29. Se vedlagte orientering.

**Postadresse**: Postboks 123, 4891 Grimstad
**Besøksadresse**: Arendalsveien 23, 4878 Grimstad
**Telefon**: 37 25 03 00

E-**post**: postmottak@grimstad.kommune.no
**Org.nr**: 864 964 702
**www.grimstad.kommune.no**

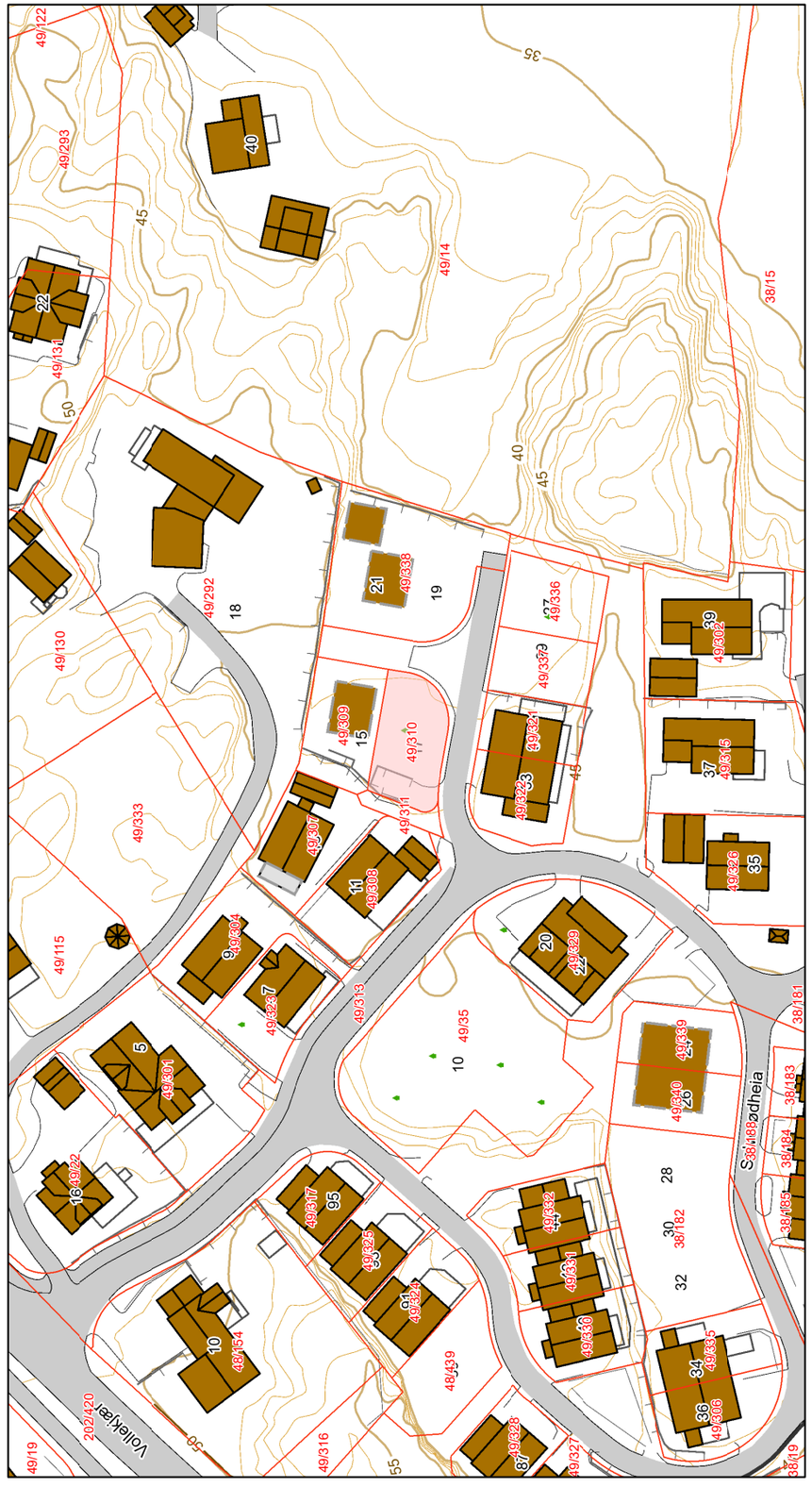


Grimstad kommune

**Oversiktskart**

Adresse:
Gnr/Bnr: 49/310/0/0

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal:299 m²
Dato: 2026-05-26



# Matrikkelkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 49/310/0/0

Beregnet areal: 299 m²
Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-05-26

Grimstad kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.




# Grensepunktrapport

Rapportdato : 26.5.2026

## Areal og koordinater:

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 298.8 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

## Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6470036.0667 | 479841.865927 | Ikke spesifisert | 8.61 | Umerket | | Beregnet | 10 | 0 |
| 2 | 6470037.53275 | 479833.385439 | Ikke spesifisert | 4.58 | Umerket | | Beregnet | 10 | 23.041 |
| 3 | 6470038.01809 | 479828.841614 | Ikke spesifisert | 4.87 | Umerket | | Beregnet | 10 | 2.504 |
| 4 | 6470041.45045 | 479826.539785 | Ikke spesifisert | 10.56 | Umerket | | Beregnet | 10 | 0 |
| 5 | 6470051.24173 | 479830.444407 | Ikke spesifisert | 23.14 | Umerket | | Beregnet | 13 | 0 |
| 6 | 6470047.28476 | 479853.200276 | Ikke spesifisert | 3.76 | Umerket | | Beregnet | 13 | 0 |
| 7 | 6470043.58895 | 479852.558841 | Ikke spesifisert | 14.53 | Umerket | | Beregnet | 10 | 9.316 |

## Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-49/310/0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 298.9 |
| Etablert dato | 15.10.2015 | Historisk oppgitt areal | 0.0 |
| Oppdatert dato | 19.09.2025 | Historisk arealkilde | 0 - Ikke oppgitt |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Kommunenummer | 4202 | Kommunenavn | GRIMSTAD |

☑ Tinglyst ☐ Avklarte eiere ☐ Har festegrunn
☐ Bestående ☐ Har grunnforurensning ☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert ☐ Har kulturminner ☐ Har anmerket klage

## Tinglyste eierforhold

| Navn | Pers.nr/org.nr. | Rolle | Status | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|
| HENRIETTE HEEN HEGELSTAD | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/2 |
| JON ANDRE HEEN HEGELSTAD | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/2 |

## Forretninger

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---|---|---|---|---|
| ON - Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | |
| OP - Oppmålingsforretning | 04.12.2015 | 04.12.2015 | M 10688 | |
| OP - Oppmålingsforretning | 24.09.2015 | 24.09.2015 | M 10632 | |
| OP - Oppmålingsforretning | 24.09.2015 | 24.09.2015 | M 10633 | |

## Grunnforurensing registrert på eiendommen

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato |
|---|---|---|---|---|

## Kulturminner

| Kategori | Art | Vernetype | Matrikkelført | Lokalitetsnummer |
|---|---|---|---|---|

## Krav om jordskifte

| Jordskiftereferanse | Ført dato |
|---|---|





## Grunnerverv

| Grunnervervreferanse | Ført dato |
|---|---|

## Klage

| Klagereferanse | Gjelder | Ført dato |
|---|---|---|

## Teiger

| Hovedteig | Avklart eiere | Tvist | Flere mat. enheter | Ureg. jordsameie | Datafangstdato | Ber.areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | | 298.9 | |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| 300838380 | 0 | 111 - Enebolig | FA - Ferdigattest |

### Bygning 300838380: 111 - Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 116.0 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 116.0 |
| Avløp | 1 - Offentlig kloakk | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| IG - Igangsettingstillatelse | 19.11.2020 | 20.11.2020 |
| FA - Ferdigattest | 29.10.2021 | 29.10.2025 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | H0101 | 116.0 | 6 | 2 | 1 - Kjøkken |





### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 50.0 | 0.0 | 50.0 | 0.0 |
| H01 | 1 | 66.0 | 0.0 | 66.0 | 0.0 |

## Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Salverødheia | 17 | | 4870 FEVIK |

# BESTEMMELSER TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR SALVERØDSVINGEN, GRIMSTAD KOMMUNE.

## 1. GENERELT

Planområdet disponeres i samsvar med Plan- og bygningsloven til:

**- Bebyggelse og anlegg, § 12-5, 1**
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1-B3, B6-B11)
Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK7)
Blokkbebyggelse – Leilighetsbygg (BB)
Eksisterende bebyggelse (EB1 – EB3)
Vann og avløpsanlegg, Pumpestasjon (VA)
Renovasjonsanlegg (RA1 – RA3)
Lekeplasser (L1, L3–L7)

**-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. § 12-5, 2**
Veg (V1 – V10)
Fortau (FT)
Gang/Sykkelvei (GV)
Annen veggrunn – Tekniske anlegg (AV1 – AV16)
Trafostasjon (TR1-TR2)

**-Grønnstruktur. § 12-5, 3**
Friområder med mulige lekeplasser/parker (FR1 – FR9)

**- Hensynssoner i reguleringsplan. § 12-6**
Frisiktsone ved veg (H 140_1 - 7)
C Bevaring kulturmiljø (H 570_1)
Hensyn landbruk (H 510_1)

## 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 2.1 Boligbebyggelse generelt

- Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.
- Tomtedeling er vist i reguleringsplanen.
- Bebyggelsen kan plasseres som vist på kartet, men kan justeres innenfor byggegrensene. Fotavtrykket av planlagt bebyggelse må oppfattes som illustrerende.
- Hver enkelt bolig som er vist i plan, kan etter behov deles videre, eller slås sammen.
- Plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal være vist på byggemeldingen selv om disse arbeidene ikke skal utføres samtidig med boligen. Utvendige boder skal plasseres på privat tomtegrunn, minimum 1 m fra tomtegrense under forutsetning at byggene ikke overskride 15 m2.
- For hver boenhet skal det avsettes biloppstillingsplasser på egen grunn eller på parkeringsplass iht. Grimstad kommunes parkeringsnorm. Areal mellom garasje og vei kan regnes som biloppstillingsplass dersom det er minimum 5 m mellom veikant og garasje.
- Det tillates justeringer av adkomstplassering i forbindelse med individuelle tilpassinger av bolig på de enkelte tomtene.
- Mht. angitte kotehøyder tillates det avvik pluss/minus 1m.
- Garasjer og uthus kan plasseres utenfor angitte byggegrenser, minimum 1 m fra tomtegrense. For område B1-B9 tillates oppført garasje på inntil 50m$^2$ BYA





- Dersom kommunen mener at det ligger til rette for det, kan det godkjennes hybelleilighet/leilighet i enebolig bebyggelse, dog ikke over 60m2
- Minst 30 % av bebyggelsen innenfor områdene B1-B3, B6-B11, BK1-BK7 og BB skal bygges som boliger for universell bruk. Dette kan konsentreres i ett delområde.

### 2.2 Eneboligbebyggelse B1

- I området kan det bygges en enebolig. Boligen kan bygges som to etasjes bebyggelse. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Maks tillatt bruksareal skal ikke overstige 300 m$^2$ pr. bolig.
- Det tillates bygging av bolig med avledede tak former. Angitte møneretning er veiledende i den grad at møneretning også kan stå vinkelrett på angitte retning.
- Boligen skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM.

| **Bolig i område B1** | **TG** | **TM** |
|---|---|---|
| B1 | 48,5 | 57,5 |

### 2.3 Boligbebyggelse B2

- I området kan det bygges det antall boliger som er vist på plankartet som fradelte tomter. Hver bolig er 1 boenhet. Innenfor regulerte byggegrenser kan boliger bygges sammenkoplet.
- Nye bygninger skal ha avledede tak former og bebyggelsen skal bygges med samme takvinkel. Garasjer bygges som bygg med samme takvinkel som hovedhus. Angitte møneretning er veiledende i den grad at møneretning også kan stå vinkelrett på angitte retning.
- Bygningene kan oppføres som 2 etasjes bygg med tilleggsmulighet for innredning av loft.
- Alle bygningene i hvert felt skal ha ens fasadekledning og fargesetting.
- BYA=40%
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM.

| **Bolig i område B2** | **TG** | **TM** |
|---|---|---|
| 1 | 47,0 | 56,0 |
| 2 | 47,0 | 56,0 |
| 3 | 44,5 | 53,5 |
| 4 | 44,5 | 53,5 |
| 5 | 43,0 | 52,0 |
| 6 | 43,0 | 52,0 |

### 2.4 Eneboligbebyggelse B3

- I området kan det bygges to eneboliger. Boligen kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Maks tillatt bruksareal skal ikke overstige 300 m$^2$ pr. bolig.
- Det tillates bygging av bolig med avledede tak former. Angitte møneretning er veiledende i den grad at møneretning også kan stå vinkelrett på angitte retning.
- Boligen skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM. For bolig i område B3 med underetasje kommer denne i tillegg maks 2,8 m under TG.

| Bolig i område B3 | TG | TM |
|---|---|---|
| 7 | 42,0 | 51,0 |
| 8 | 42,0 | 51.0 |

## 2.5 Eneboligbebyggelse B6

- I området kan det bygges tre eneboliger. Boligene kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Maks tillatt bruksareal skal ikke overstige 300 $m^2$ pr. bolig.
- Det tillates bygging av bolig med avledede tak former. Angitte møneretning er veiledende i den grad at møneretning også kan stå vinkelrett på angitte retning.
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM. For boliger i område B6 med underetasje kommer denne i tillegg maks 2,8 m under TG.

| Bolig i område B6 | TG | TM | |
|---|---|---|---|
| 15 | 47,0 | 56,0 | |
| 16 | 49,0 | 56,5 | + U.etg. |
| 17 | 48,0 | 55,5 | + U.etg. |

## 2.6 Eneboligbebyggelse B7

- I området kan det bygges to eneboliger. Boligene kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Maks tillatt bruksareal skal ikke overstige 300 $m^2$ pr. bolig.
- Det tillates bygging av bolig med avledede tak former. Angitte møneretning er veiledende i den grad at møneretning også kan stå vinkelrett på angitte retning.
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM. For boliger i område B7 med underetasje kommer denne i tillegg maks 2,8 m under TG.

| Bolig i område B7 | TG | TM | |
|---|---|---|---|
| 20 | 43,0 | 50,5 | + U.etg. |
| 21 | 43,0 | 50,5 | + U.etg. |

## 2.7 Eneboligbebyggelse B8

- I området kan det bygges to eneboliger. Boligene kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Maks tillatt bruksareal skal ikke overstige 300 $m^2$ pr. bolig.
- Det tillates bygging av bolig med avledede tak former. Angitte møneretning er veiledende i den grad at møneretning også kan stå vinkelrett på angitte retning.
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM. For boliger i område B8 med underetasje kommer denne i tillegg maks 2,8 m under TG.
- Kartet angir høyde på garasje, som angir topp dekke parkeringsgulv (TDG)

| Bolig i område B8 | TG | TM | |
|---|---|---|---|
| 25 | 55,8 | 63,3 | + U.etg. |
| 26 | 59,8 | 67,3 | + U.etg. |



## 2.8 Eneboligbebyggelse B9

- I området kan det bygges to eneboliger. Boligene kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Maks tillatt bruksareal skal ikke overstige 300 $m^2$ pr. bolig.
- Det tillates bygging av bolig med avledede tak former. Angitte møneretning er veiledende i den grad at møneretning også kan stå vinkelrett på angitte retning.
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1. etasje TG og topp mønehøyde TM. For boliger i område B9 med underetasje kommer denne i tillegg maks 2,8 m under TG.
- Kartet angir høyde på garasje, som angir topp dekke parkeringsgulv (TDG)

| Bolig i område B9 | TG | TM | |
|---|---|---|---|
| 27 | 59,8 | 67,3 | + U.etg. |
| 28 | 58,8 | 66,3 | + U.etg. |

## 2.9 Boligbebyggelse B10

- I området kan det bygges to eneboliger som vist på plankartet.
- Nye bygninger skal ha avledede tak former. Garasjer bygges som bygg med samme takvinkel som hovedhus. Angitte møneretning er veiledende i den grad at møneretning også kan stå vinkelrett på angitte retning.
- Bygningene kan oppføres som 2 etasjes bygg med tilleggsmulighet for innredning av loft.
- Alle bygningene i felt B10 og B11 skal ha ens fasadekledning og fargesetting. BYA=40%
- Boligen skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM. For boliger i område B10 med underetasje kommer denne i tillegg maks 2,8 m under TG.

| Bolig i område B10 | TG | TM | |
|---|---|---|---|
| 37 | 52,0 | 58,5 | + U.etg. |
| 38 | 52,0 | 58,5 | + U.etg. |

## 2.10 Boligbebyggelse B11

- I området kan det bygges det antall boliger som er vist på plankartet som fradelte tomter. Hver bolig er 1 boenhet. Innenfor regulerte byggegrenser kan boliger bygges sammenkoplet.
- Nye bygninger skal ha avledede tak former og bebyggelse i samme felt skal bygges med samme takvinkel. Garasjer bygges som bygg med samme takvinkel som hovedhus. Angitte møneretning er veiledende i den grad at møneretning også kan stå vinkelrett på angitte retning.
- Bygningene kan oppføres som 2 etasjes bygg med tilleggsmulighet for innredning av loft.
- Alle bygningene i Felt B10 og B11 skal ha ens fasadekledning og fargesetting. BYA=50%
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM. For boliger i område B11 med underetasje kommer denne i tillegg maks 2,8 m under TG.

| Bolig i område B11 | TG | TM | |
|---|---|---|---|
| 39 | 52,0 | 58,5 | + U.etg. |
| 40 | 51,5 | 58.0 | + U.etg. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 41 | 51,5 | 58,0 | + U.etg. |
| 42 | 51,5 | 58,0 | + U.etg. |

## 2.11 Konsentrert bebyggelse BK1

- I området kan det bygges det antall boliger som er vist på plankartet som fradelte tomter. I området kan det bygges to tomannsboliger – til sammen 4 boliger i to bygg. Boligene kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Hver bolig er 1 boenhet. Innenfor regulerte byggegrenser kan boliger bygges sammenkoplet.

- Nye bygninger skal ha avledede tak former og bebyggelse i samme felt skal bygges med samme takvinkel. Garasjer bygges som bygg med samme takvinkel som hovedhus.
- Alle bygningene i hvert felt skal ha ens utforming, fasadekledning og fargesetting.
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM. For boliger i område BK1 med underetasje kommer denne i tillegg maks 2,8 m under TG.

| **Bolig i område BK1** | **TG** | **TM** | |
|---|---|---|---|
| 13 | 44,8 | 52,3 | + U.etg. |
| 14 | 46,3 | 53,8 | + U.etg. |

## 2.12 Konsentrert bebyggelse BK2

- I området kan det bygges det antall boliger som er vist på plankartet som fradelte tomter. I området kan det bygges to tomannsboliger – til sammen 4 boliger i to bygg. Boligene kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Hver bolig er 1 boenhet. Innenfor regulerte byggegrenser kan boliger bygges sammenkoplet.
- Nye bygninger skal ha avledede tak former og bebyggelse i samme felt skal bygges med samme takvinkel. Garasjer bygges som bygg med samme takvinkel som hovedhus.
- Alle bygningene skal ha ens utforming, fasadekledning og fargesetting.
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM. For boliger i område BK2 med underetasje kommer denne i tillegg maks 2,8 m under TG.

| **Bolig i område BK2** | **TG** | **TM** | |
|---|---|---|---|
| 22 | 47,5 | 55,0 | + U.etg. |
| 23 | 48,5 | 56,0 | + U.etg. |

## 2.13 Konsentrert bebyggelse BK3

- I området kan det bygges det antall boliger som er vist på plankartet som fradelte tomter. I området kan det bygges Kjedede boliger – til sammen 3 boliger i 3 bygg. Boligene kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Hver bolig er 1 boenhet.



- Nye bygninger skal ha avledede tak former og bebyggelse i samme felt skal bygges med samme takvinkel. Garasjer bygges som bygg med samme takvinkel som hovedhus.
- Byggesøknad skal fremmes/behandles samtidig for alle bygninger i felt BK3.
- Alle bygningene i hvert felt skal ha ens utforming, fasadekledning og fargesetting.
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM.

| **Bolig i område BK3** | **TG** | **TM** |
|---|---|---|
| 24 a, b, c | 46,0 | 55,0 |

## 2.14 Konsentrert bebyggelse BK4

- I området kan det bygges det antall boliger som er vist på plankartet som fradelte tomter. I området kan det bygges to tomannsboliger – til sammen 4 leiligheter i to bygg. Boligene kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Hver bolig er 1 boenhet. Innenfor regulerte byggegrenser kan boliger bygges sammenkoplet.
- Nye bygninger skal ha avledede tak former og bebyggelse i samme felt skal bygges med samme takvinkel. Garasjer bygges som bygg med samme takvinkel som hovedhus.
- Alle bygningene skal ha ens utforming, fasadekledning og fargesetting.
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM. For boliger i område BK4 med underetasje kommer denne i tillegg maks 2,8 m under TG.

| **Bolig i område BK4** | **TG** | **TM** | |
|---|---|---|---|
| 29 | 50,0 | 56,5 | + U.etg. |
| 30 | 46,5 | 55,5 | |

## 2.15 Konsentrert bebyggelse BK5

- I området kan det bygges det antall boliger som er vist på plankartet som fradelte tomter. I området kan det bygges to tomannsboliger, samt en tremannsbolig – til sammen 7 boliger i 3 bygg. Boligene kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Hver bolig er 1 boenhet. Innenfor regulerte byggegrenser kan boliger bygges sammenkoplet.
- Nye bygninger skal ha avledede tak former og bebyggelse i samme felt skal bygges med samme takvinkel. Garasjer bygges som bygg med samme takvinkel som hovedhus.
- Alle bygningene i hvert felt skal ha ens utforming, fasadekledning og fargesetting.
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM.

| **Bolig i område BK5** | **TG** | **TM** |
|---|---|---|
| 31 | 46,0 | 55,0 |
| 32 | 46,0 | 55,0 |
| 33 | 46,0 | 55,0 |

### 2.16 Konsentrert bebyggelse BK6

- I området kan det bygges det antall boliger som er vist på plankartet som fradelte tomter. I området kan det bygges en tomannsbolig – til sammen 2 boliger i 1 bygg. Boligene kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Hver bolig er 1 boenhet. Innenfor regulerte byggegrenser kan boliger bygges sammenkoplet.
- Nye bygninger skal ha avledede tak former og bebyggelse i samme felt skal bygges med samme takvinkel. Garasjer bygges som bygg med samme takvinkel som hovedhus.
- Byggesøknad skal fremmes/behandles samtidig for alle bygninger i felt BK6.
- Alle bygningene i hvert felt skal ha ens utforming, fasadekledning og fargesetting.
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM.

| Bolig i område BK6 | TG | TM |
|---|---|---|
| 34 | 46,0 | 55,0 |

### 2.17 Konsentrert bebyggelse BK7

- I området kan det bygges det antall boliger som er vist på plankartet som fradelte tomter. I området kan det bygges Kjedede boliger – til sammen 3 boliger i 3 bygg. Boligene kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje.
- Hver bolig er 1 boenhet.
- Nye bygninger skal ha avledede tak former og bebyggelse i samme felt skal bygges med samme takvinkel. Garasjer bygges som bygg med samme takvinkel som hovedhus.
- Byggesøknad skal fremmes/behandles samtidig for alle bygninger i felt BK7.
- Alle bygningene skal ha ens utforming, fasadekledning og fargesetting.
- Boligene skal bygges iht. angitte kotehøyder, topp gulv 1 etasje TG og topp mønehøyde TM. For boliger i område BK2 med underetasje kommer denne i tillegg maks 2,8 m under TG.

| Bolig i område BK7 | TG | TM |
|---|---|---|
| 36 a, b, c | 49,0 | 58,0 + U.etg. |

### 2.18 Boligbebyggelse BB

- I området kan det bygges et leilighetsbygg med parkering i underetasje og tre etasjer over med til sammen 21 leiligheter.
- Bygges skal bygges med avledet tak form eller pulttak med takvinkel ikke mer enn 15 grader. All parkering skal løses i underetasjen på bygget. Topp gulv over parkeringsdekke skal ligge på kote 49. Tillatt maks mønehøyde 59,5
- Tilgjengelighet for brann & feiertjenesten må redegjøres for ved innsending av byggesak.
- Leilighetene skal tilpasses universell bruk.

### 2.19 Eksisterende eneboligbebyggelse EB1 og EB2

- I området for eksisterende eneboligbebyggelse kan det ikke bygges flere boenheter.



### 2.20 Eksisterende eneboligbebyggelse EB3

- I området for eksisterende eneboligbebyggelse EB3 legges det opp til mulighet for flere boliger. Det kreves en egen detaljert plan (inneforstått en detaljert reguleringsplan) for området som må godkjennes av kommunen før utbygging og byggemelding kan skje.
- Boligene kan bygges som to etasjes bebyggelse der nedre etasje kan være underetasje. Det tillates i tillegg innredet etasje under skråtak eventuelt definert som 3. etasje. En eksisterende bolig er SEFRAK registrert og må tas hensyn til ved utarbeiding av detaljplan.
- I hensynsone landbruk er det byggeforbud.

### 2.21 Vann og avløpsanlegg (VA)

Området skal brukes til plassering av pumpestasjon for avløp.

### 2.22 Renovasjonsanlegg (RA1 – RA3)

Området skal brukes til plassering av dunker for søppelsortering, Papp/papir etc. All annen renovasjon skjer ved adkomst til boligene og i boligblokkens underetasje.

### 2.23 Lekeplasser (L1, L3–L7)

Områdene skal brukes til lekeplasser som skal være ferdig opparbeidet før boliger i de forskjellige planområdene tilhørende lekeområdene er klar for innflytting (se rekkefølgebestemmelsene pkt. 6.2). Det skal utarbeides en plan for hele delområdene som skal godkjennes av kommunen. I planen skal det vise lekeapparat/sandlek og plass for benker og bord, samt sted for ball-lek. Deler av lekeplassene skal tilfredsstille krav til universell utforming.

## 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 3.1 Veg

- Veier skal anlegges i tråd med plankartet, med hensyn til bredder, kurvaturer og angitte høyder.
- Vei V1, V2 og V4 skal være en offentlig vei som opparbeides iht. godkjente kommunale normer. Veinormalen for Kristiansand kommune er brukt som mal for utforming av veiene.
- Vei f_V3, f_V5, f_V6, f_V7 og f_V8 skal være privat og være adkomst for boligene i henholdsvis områdene B2, B3, B8 – B9, EB3 og BB og vedlikeholdes privat. Kommunaltekniske anlegg, strøm, vann og kloakk, skal legges hovedsakelig i veiene.
- Fylkesvei 420 har betegnelsen V9.
- Skjæringer og fyllinger for veier skal kunne legges på tilstøtende tomter/eiendommer selv om disse arealene ikke er regulert til trafikkformål.

### 3.2 Fortau (FT)

Det skal anlegges fortau fra fylkesveien og inn i området til vei V2.

### 3.3 Gang- / Sykkelvei (GV)

Det er vist gang- / sykkelvei langs fylkesveien på motsatt side av planområdet. Veien ligger som i dag, men er angitt med et opphøyet krysningspunkt over fylkesvei 420 til planområdet. Dette skal være ferdig opparbeidet før første bolig i planområdet er innflyttingsklar.

### 3.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AV)
Annen veggrunn er det regulerte tilleggsarealet langs veiene og indre del av rundkjøringene/snuplassene og opparbeides iht. gjeldende normer og iht. Kristiansand kommunes veinorm.

### 3.5 Trafostasjon (TR1- TR2)
Områdene skal brukes ved nedleggelse av eksisterende kraftlinje og som trafostasjon for strøm til boligområdet.

## 4. GRØNNSTRUKTUR

### 4.1 Friområder (FR1 – FR8)
Friområdene skal legge grunnlag for vegetasjonsbeplanting og parker samt gangadkomst mellom boligområdene. Det kan også i tillegg til anviste lekeplasser legges til rette for annen type lek som akebakker forskjellige typer ballspill og apparatlek, samt at områdene skal gi mulighet for turgåing opp til de høyeste toppene i planområdet. Toppene er ikke utbygd med bebyggelse, men spart for allmenheten.

## 5. HENSYNSSONER

### 5.1 Frisiktsoner (H 140_1 – H 140_7)
Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.

### 5.2 C Bevaring kulturmiljø (H 570_1)
Bevaring av bygninger /bygningsmiljø.

### 5.3 Landbruk (H 510_1)
I hensynsone landbruk er det byggeforbud og her kan det ikke tillates bygninger ment for opphold

## 6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 6.1 VA- plan
VA - plan skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelse.

### 6.2 Lekeplassene.
Lekeplass L1 skal være ferdig opparbeidet før første bolig i områdene B2 og BK1 tas i bruk.
Lekeplass L2 skal være ferdig opparbeidet før første bolig i områdene B3 – B5 tas i bruk.
Lekeplass L3 skal være ferdig opparbeidet før første bolig i områdene B6, B7 og BK2 tas i bruk.
Lekeplassene L5 og L4 skal være ferdig opparbeidet før første bolig i områdene B8, B9, BK3 – BK6 tas i bruk.
Lekeplassene L6 og L7skal være ferdig opparbeidet før første bolig i områdene BB, BK7, B10 og B11 tas i bruk.





### 6.3 Slokkevann
Gjeldende krav til slokkevann skal være godkjent av Brann- og feiertjenesten i Grimstad kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

### 6.4 Krysningspunkt over Rv420 (V8)
Skal være ferdig opparbeidet før første bolig i planområdet tas i bruk.

### 6.5 Frisiktsoner (H 140_1 – H 140_7)
Frisiktsonene må opparbeides før o_V1 tas i bruk.

### 6.6 Høyspentlinje
Eksisterende høyspentlinje må legges ned i grunnen før første bolig tas i bruk.

### 6.7 Støyvern
Før det gis igangsettingstillatelse til V1 og planlagt bebyggelse i B11 skal det settes opp støyvern mellom eiendommen 48/154 og planlagt vei V1, og mellom 48/154 og planlagt bebyggelse B11. Vernet skal ha en høyde som hindrer innsyn til oppholdsarealer i og utenfor boligen på 48/154.

Grimstad 17.2.2012. MB.
.

Vedtatt i kommunestyret 17.06.13.
Mindre endring vedtatt i teknisk utvalg 06.05.14

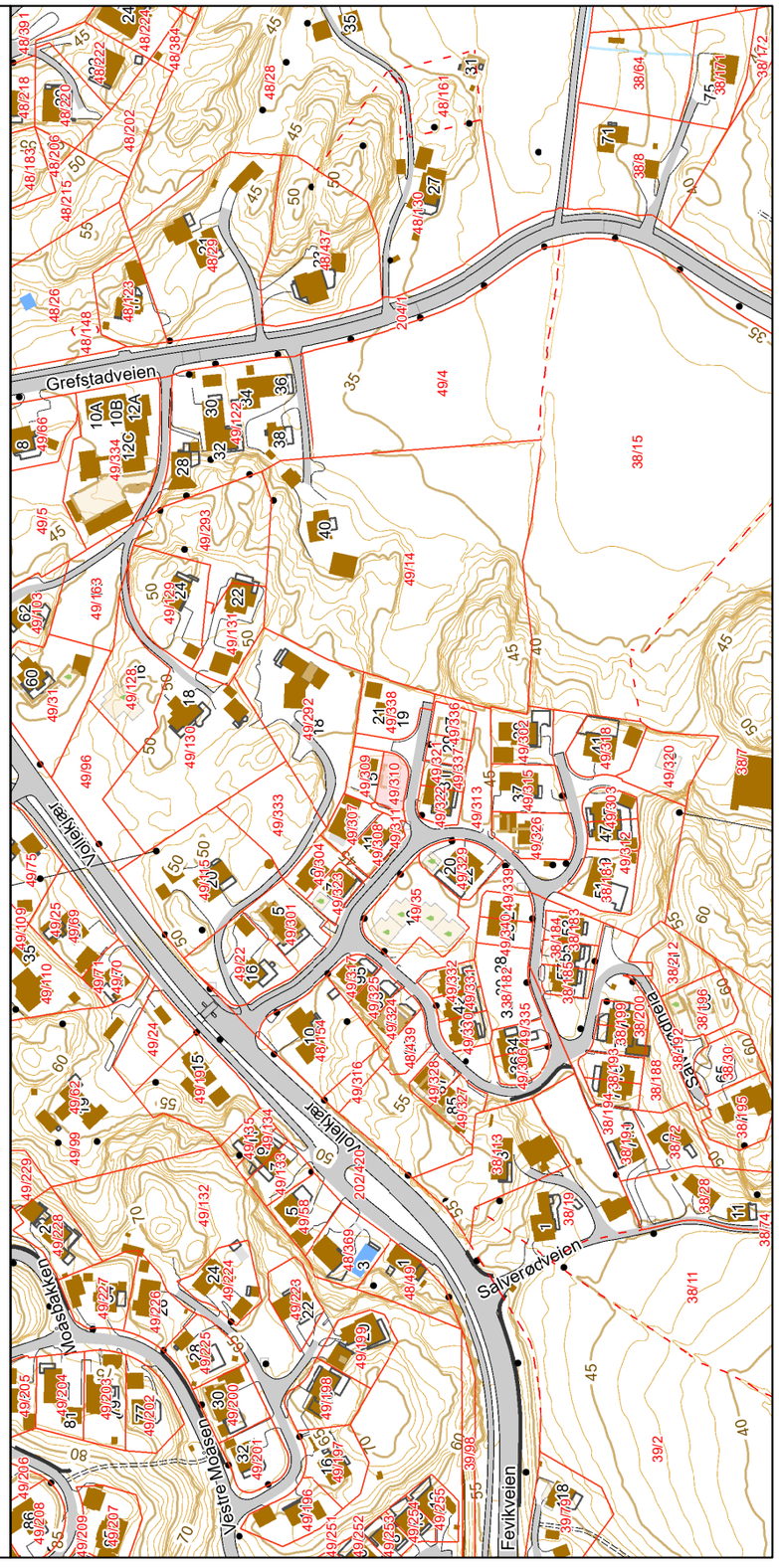
Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-05-26

# Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 49/310/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:
Formål:
Hensynssone:






Grimstad kommune

# Tegnforklaring - Kommunedelplan

- Hensynssonegrense
- Kommunedelplangrense

**Hensynssoneområde**

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

**Samferdsel punkt**

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

**Samferdsel linjer**

- Motorferdsel i utmark F
- Motorferdsel i utmark N
- Småbåtled F
- Småbåtled N
- Skipsled F
- Skipsled N
- Kollektivtrase (tunnel) F
- Kollektivtrase F
- Kollektivtrase (bru) F
- Kollektivtrase (tunnel) N
- Kollektivtrase N
- Kollektivtrase (bru) N
- Taubane F
- Taubane N
- Sporveg (tunnel) F
- Sporveg F
- Sporveg (tunnel) N
- Sporveg (bru) F
- Sporveg N
- Sporveg (bru) N
- Bane (tunnel) F
- Bane F
- Bane (tunnel) N
- Bane (bru) F
- Bane N
- Bane (bru) N
- Skitrekk F
- Skitrekk N
- Turvegtrase F
- Turvegtrase (tunnel) N
- Turvegtrase (bru) F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase (bru) N
- Turvegtrase (tunnel) F
- Gangveg (tunnel) F
- Gangveg F
- Gangveg (tunnel) N
- Gangveg (bru) F
- Gangveg N
- Gangveg (bru) N
- Sykkelveg (tunnel) F
- Sykkelveg F
- Sykkelveg (tunnel) N
- Sykkelveg (bru) F
- Sykkelveg N
- Sykkelveg (bru) N
- Gang-/sykkelveg (tunnel) F
- Gang-/sykkelveg F
- Gang-/sykkelveg (tunnel) N
- Gang- sykkelveg (bru) F
- Gang- sykkelveg N
- Gang- sykkelveg (bru) N
- Adkomstveg (tunnel) F
- Adkomstveg F
- Adkomstveg (tunnel) N
- Adkomstveg (bru) F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg (bru) N
- Samleveg (tunnel) F
- Samleveg F
- Samleveg (tunnel) N
- Samleveg (bru) F
- Samleveg N
- Samleveg (bru) N
- Hovedveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg (bru) F
- Hovedveg N
- Hovedveg (bru) N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Fjernveg (tunnel) N
- Fjernveg (bru) F
- Fjernveg N
- Fjernveg (bru) N
- Vegnett (tunnel) F
- Vegnett F
- Vegnett (tunnel) N
- Vegnett (bru) F
- Vegnett N
- Vegnett (bru) N

Tegnforklaring -

## Kommuneplan

**KpJuridiskLinje**

**KPJURLINJE**

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- Kvikkleire
- LosmasseFlate
- Område for planbestemmelse

**KpHensynssoneOmrade**

**presentasjon**

- KpAngittHensynSone, FISK
- KpAngittHensynSone, Bevaring naturmiljø
- KpAngittHensynSone, Friluftsliv
- KpAngittHensynSone, Kyststi
- KpAngittHensynSone, Landskap
- KpAngittHensynSone, HENSYNSSONE LANDBRUK
- KpAngittHensynSone, Landbruksbevaring
- KpFareSone, Flom
- KpFareSone, Skred
- KpSikringSone, Drikkevannskilde
- KpSikringSone, E18
- KpSikringSone, VERNA VASSDRAG
- KpGjennomføringSone, GJENNOMFØRINGSSONE
- KpBåndleggingSone, BÅNDLAGT ETTER LOV OM NATURVERN

**KpArealformalOmrade**

**KAO_Presentasjon**

- Bebyggelse nåværende
- Bebyggelse framtidig
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Fritidsbebyggelse nåværende
- Fritidsbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Kjøpesenter nåværende
- Kjøpesenter framtidig
- Forretninger nåværende
- Forretninger framt
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Fritids - og turistmål nåværende
- Fritids - og turistmål framtidig
- Råstoffutvinning nåværende
- Råstoffutvinning framtidig
- Næringvirksomhet nåværende
- Næringsvirksomhet framtidig
- Idrettsanlegg nåværende
- Idrettsanlegg framtidig
- Andre typer beb.anl.nåværende
- Andre typer beb.anl framtidig
- Uteoppholdsareal, nåværende
- Uteoppholdsareal, framtidig
- Grav - og urnelund nåværende
- Grav - og urnelund framt
- Komb beb.anl.form nåværende
- Komb beb. anl. form framtidig
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Veg nåværende
- Veg framtidig
- Lufthavn nåværende
- Lufthavn framtidig
- Havn nåværende
- Havn framtidig
- Kollektivknutepunkt nåværende
- Kollektivknutepunkt framt
- Parkeringsplass nåværende
- Parkering framtidig
- Trase for tekn infrastruktur nåværende
- Kombinert formål, nåværende
- Kombinert formål, framtidig
- Grønnstruktur nåværende
- Grønnstruktur framtidig
- Naturområde nåværende
- Naturområde framtidig
- Turdrag nåværende
- Friområde nåværende
- Friområde framtidig
- Park nåværende
- Park framtidig
- LNRF, nåv.
- LNRF nåværende
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. framtidig
- LNRF spredt boligbeb. nåværende
- LNRF spredt boligbeb. framtidig
- LNRF spredt fritidsbeb. nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands framtidig
- Sjø og vassdr ferdsel nåværende
- Sjø og vassr farleder nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn framtidig
- Sjø og vassdr fiske nåværende
- Sjø og vassdr akvakultur nåværende
- Sjø og vassdr., drikkevann, nåv.
- Sjø og vassdr naturomr nåværende
- Sjø og vassdr naturomr framtidig
- Sjø og vassdr friluftsomr nåværende
- Sjø og vassdr friluftsomr framtidig
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt

# Kommuneplan

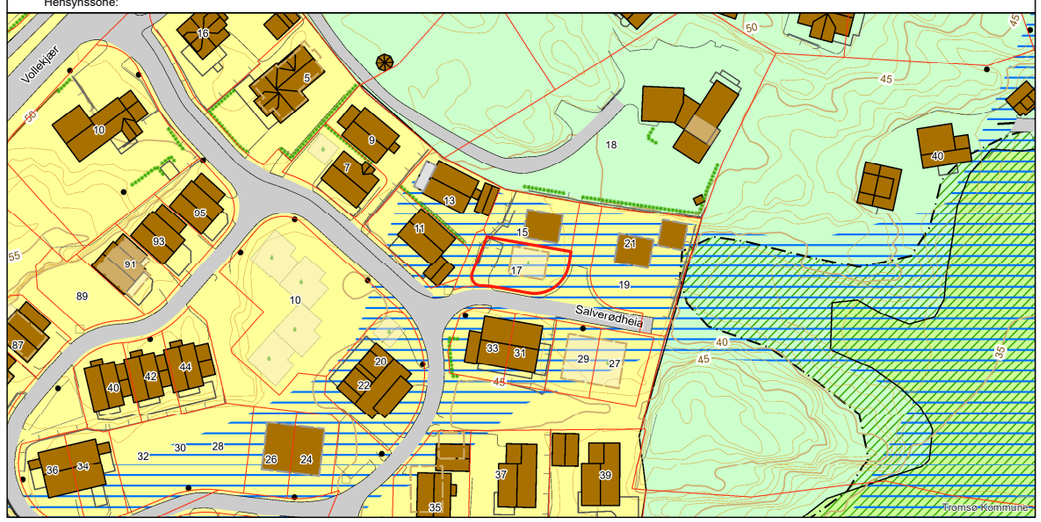
Adresse:
Gnr/Bnr: 49/310/0/0
Planident: 0
Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019
Plannavn: Grimstad
Bestemmelser: https://kartjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Formål: Boligbebyggelse nåværende

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-05-26






Tegnforklaring -

## Reguleringsplan

- 1242 - Avkjørsel
- 1273 - Regulert møneretning
- Regulert høydelinje
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- RpSikringSone
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1542 - Avløpsanlegg
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1610 - Lekeplass
- 2010 - Veg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2027 - Tekniske bygg, konstr
- 3040 - Friområde
- 3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

# Reguleringsplan

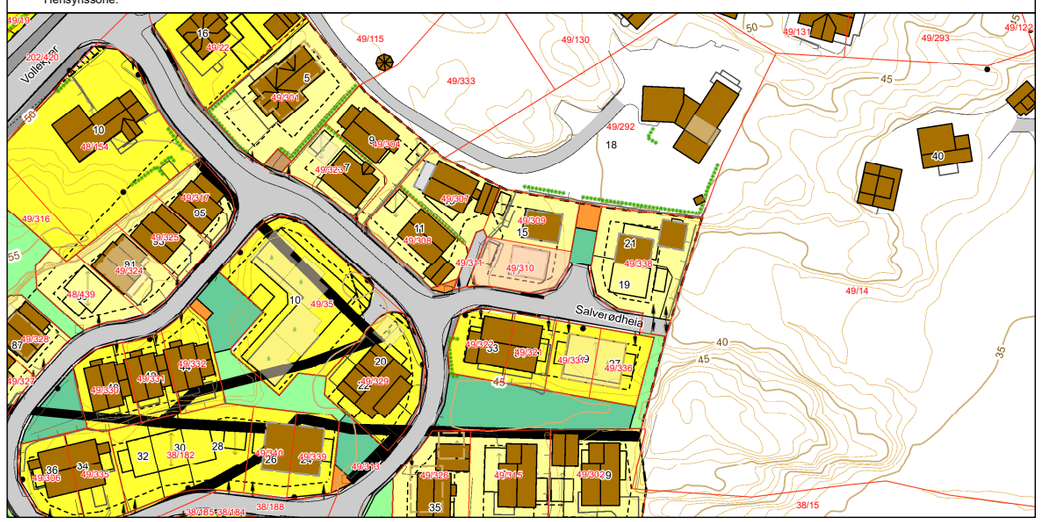
Adresse:
Gnr/Bnr: 49/310/0/0
Planident: 212
Ikrafttredelsesdato: 17.6.2013
Plannavn: Salverødsvingen, endring
Formål: 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-05-26



## Salverødheia 17

Nabolaget Moåsen/Tykkåsen - vurdert av 66 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

### Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Hausland<br>Linje 100, N100, 101, N101 | 4 min<br>0.4 km |
| Rise stasjon<br>Linje R50 | 15 min<br>13.8 km |
| Kristiansand Kjevik | 40 min |

### Skoler

| | |
|---|---|
| Fjære barneskole (1-7 kl.)<br>285 elever, 14 klasser | 4 min<br>2.3 km |
| Fevik skole (1-10 kl.)<br>604 elever, 38 klasser | 5 min<br>2.6 km |
| Drottningborg videregående skole<br>200 elever, 7 klasser | 9 min<br>5.2 km |
| Dahlske videregående skole<br>700 elever, 36 klasser | 11 min<br>8.3 km |

### Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Kople Strand Hotel Fevik | 14 min |
| Strand Hotell, Fevik | 14 min |

«Barnevennlig, ryddig og trygt nabolag. Alt man trenger i nærheten.»

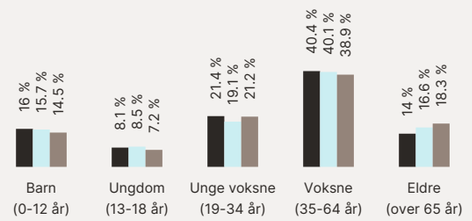
Sitat fra en lokalkjent

### Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

### Kvalitet på skolene
Bra 72/100

### Naboskapet
Godt vennskap 68/100

### Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Moåsen/Tykkåsen | 2 644 | 1 115 |
| Fevik | 6 702 | 2 876 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Barnehager

| | |
|---|---|
| Hausland barnehage (1-5 år)<br>56 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Annemorhuset barnehage (1-5 år)<br>41 barn | 16 min<br>1.4 km |
| Tykkåsen barnehage (0-5 år)<br>37 barn | 18 min<br>1.5 km |

### Dagligvare

| | |
|---|---|
| Joker Fevik<br>PostNord, søndagsåpent | 16 min<br>1.4 km |
| Joker Vik | 22 min |

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



### Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

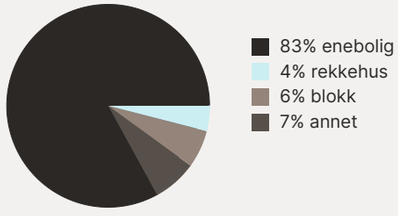
### Støynivået
Lite støynivå 91/100

### Gateparkering
Lett 86/100

### Sport

| | |
|---|---|
| Moy moner<br>Ballspill, fotball | 8 min<br>0.7 km |
| Moåsen balløkke og skileikanlegg<br>Ballspill | 13 min<br>1.1 km |
| SKY Fitness Fevik | 4 min |
| SKY Fitness Grimstad | 10 min |

### Boligmasse



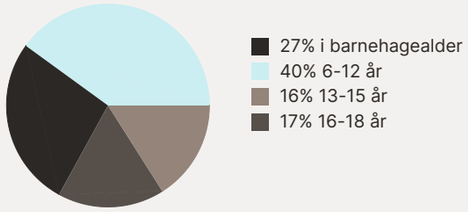

«Landlig, trygt, men samtidig et sentralt sted å bo»

Sitat fra en lokalkjent

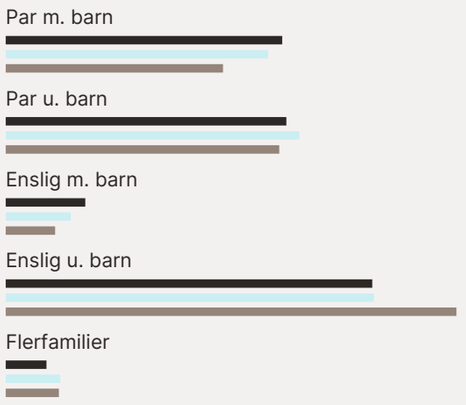
### Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Fevik Senter | 4 min |
| Apotek 1 Fevik | 5 min |

### Aldersfordeling barn (0-18 år)




### Familiesammensetning

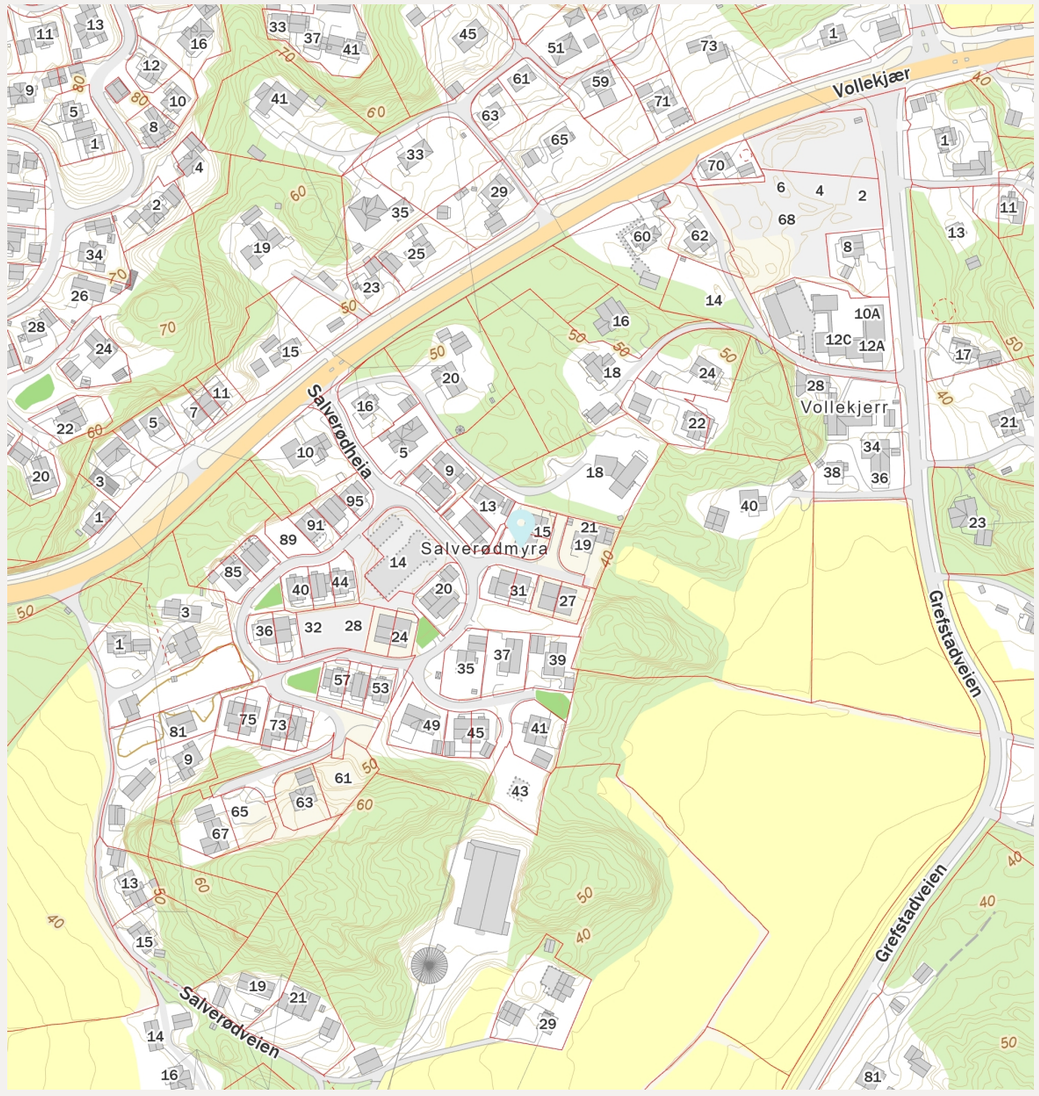



### Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 35% | 33% |
| Ikke gift | 52% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |

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






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



## Salverødheia 17

Nabolaget Moåsen/Tykkåsen - vurdert av 66 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

### Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Hausland<br>Linje 100, N100, 101, N101 | 4 min<br>0.4 km |
| Rise stasjon<br>Linje R50 | 15 min<br>13.8 km |
| Kristiansand Kjevik | 40 min |

### Skoler

| | | |
|---|---|---|
| Fjære barneskole (1-7 kl.)<br>285 elever, 14 klasser | 4 min<br>2.3 km |
| Fevik skole (1-10 kl.)<br>604 elever, 38 klasser | 5 min<br>2.6 km |
| Drottningborg videregående skole<br>200 elever, 7 klasser | 9 min<br>5.2 km |
| Dahlske videregående skole<br>700 elever, 36 klasser | 11 min<br>8.3 km |

### Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Kople Strand Hotel Fevik | 14 min |
| Strand Hotell, Fevik | 14 min |

«Barnevennlig, ryddig og trygt nabolag. Alt man trenger i nærheten.»

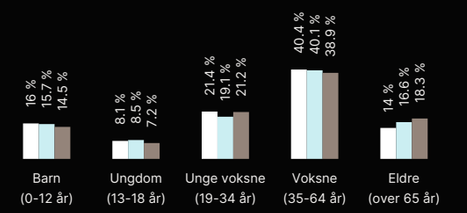
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

### Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Moåsen/Tykkåsen | 2 644 | 1 115 |
| Fevik | 6 702 | 2 876 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Barnehager

| | |
|---|---|
| Hausland barnehage (1-5 år)<br>56 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Annemorhuset barnehage (1-5 år)<br>41 barn | 16 min<br>1.4 km |
| Tykkåsen barnehage (0-5 år)<br>37 barn | 18 min<br>1.5 km |

### Dagligvare

| | |
|---|---|
| Joker Fevik<br>PostNord, søndagsåpent | 16 min<br>1.4 km |
| Joker Vik | 22 min |

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

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

**Generelt**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



**7.** KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8.** MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9.** AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10.** SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11.** LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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.

**Tilhengere av**

**& MEGLERHUSET PARTNERS**

**har tilhengerfordeler**

Alle som har kjøpt eller solgt kan låne vår romslige skaptilhenger gratis. Her gjelder «første mann til mølla» Gi beskjed i god tid om når du ønsker å reservere, så holder vi den av til deg.




Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetssenter i Froland.

Adresse: **Ovelansdsheia 1, 4820 FROLAND**

Egenvekt på tilhengeren er 530 kg, og tillatt vekt for last er 770 kg, Dvs. tillatt totalvekt er 1300 kg. Hengerens mål er 1,44 x 3,5 x 1,8 m (B x L x H innvendig) - ca. 9 $m^3$.



# Egne notater Salverødheia 17




**Boligkjøperpakke HUS**

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris**: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

**Boligkjøperpakke LEILIGHET**

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris**: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

**Boligkjøperpakke HYTTE**

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris**: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

**Oppdragsnr:** 40260218
**Adresse:** Salverødheia 17, 4870 FEVIK
**Betegnelse:** GNR 49, BNR 310 i Grimstad kommune

**Gis herved bud stort kr.** ..... **skriver** .....

**Budet er bindende til dato** / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 04.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&MEGLERHUSET PARTNERS

partners.no