NORDVIK

Konvallveien 8

3 soverom | 111 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Konvallveien 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
69	Vedlegg
82	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.10.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik del av tomannsbolig-Solrike og usjenerte uteområder-Familievennlig boligområde-Parkering m/el lader-Sentralt

Prisantydning	**2 990 000,-**
Omkostninger	**75 840,-**
Totalpris	**3 065 840,-**
BRA-i	**111 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1978**
Eierform	**Eiet**

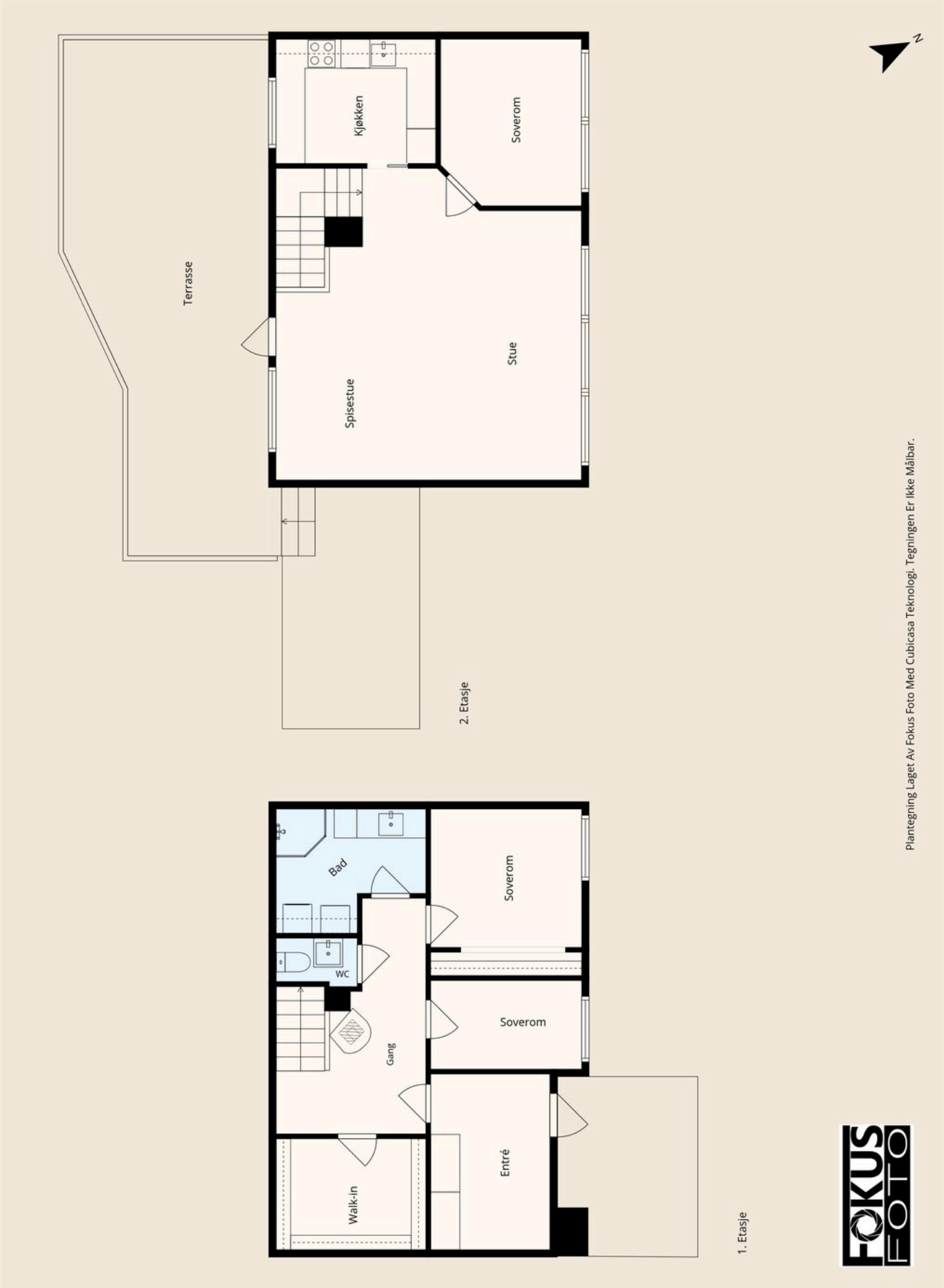
Kort fortalt

Her får du en innholdsrik del av tomannsbolig i et veletablert boligområde. Boligen har en familievennlig planløsning over to plan med hele tre soverom og gode oppbevaringsmuligheter. Bak huset ligger en flott terrasse med direkte utgang fra stuen. Uteområdet er pent opparbeidet og oppleves privat og usjenert, med flere soner så du kan flytte deg etter sol og vind. Parkeringsmuligheter på egen tomt. Selger benytter en plass i garasje, men det foreligger ikke dokumentasjon på at denne tilhører boligen. Kjøper overtar risikoen for at garasjeplassen bortfaller på et senere tidspunkt. Attraktiv beliggenhet med trygg gangvei til skole, idrettshall og butikker, samt kort til E18, båthavn og turområder.

- Solrikt
- God standard
- Parkering m/elbil lader
- Flotte og usjenerte uteområder

Planløsning

BRA-i: 111 kvm















Boligen har totalt tre soverom. Et soverom i 2.etasje og to i 1.etasje. Soverom i 2. etasje har god plass til seng og oppbevaring.





Soverom 2 har god størrelse og malt i en lun tidsriktig farge som gir en behagelig følelse. Etablert praktisk garderobeløsning.

Soverom nr. 3 har også god plass til seng og garderobeløsning, eller kan brukes etter eget ønske - enten om det er som kontor, gjesterom, eller ekstra soverom.



Stilrent kjøkken med praktisk barløsning, perfekt for frokost og morgenkaffen.





Her er det rikelig med benke- og skapplass, med slette fronter som gir et rent og moderne uttrykk.



















Direkte utgang fra stuen til en stor terrasse som kan innredes etter eget ønske. Her er det god plass til å invitere både venner og familie til hyggelige sammenkomster.





Pent opparbeidet uteområde, med uteplasser hvor man enkelt kan flytte seg etter både sol og vindforhold.

En av boligens høydepunkter er flere solrike uteplasser, og et pent opparbeidet uteområde




8
10

Dronefoto.





For den som pendler er beliggenheten svært gunstig, med kort avstand til E18 og enkel adkomst til både Grimstad og Arendal sentrum. Treningssenter, frisør, butikker, båthavn og andre servicetilbud finner man også i umiddelbar nærhet.

Fra boligen er det kort vei til skole, barnehage og idrettshall – med tradisjonsrike klubber som Øyestad og Strømmen Glimt – samtidig som dagligvarebutikker, servicetilbud og flotte turmuligheter er lett tilgjengelig.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0241/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Konvallveien 8, 4823 NEDENES
Gnr 429, bnr 161 i Arendal kommune

Selger
Jørgen Gåsemyr

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
74 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
75 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
95 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 065 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 085 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 111 kvm
Totalt BRA: 111 kvm
TBA: 42 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Bad/vaskerom, 2 soverom, toalettrom, gang, vindfang og bod.
Total BRA: 52 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Stue, kjøkken og soverom.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 42 kvm.

Solforhold
Gode solforhold, med sol fra ca. kl. 11.00 til 19.30 på sommerstid.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder:
1. etasje: Bad/vaskerom, 2 soverom, toalettrom, gang, vindfang og bod.
2. etasje: Stue, kjøkken og soverom.

Standard
- 1.etasje -

Entré
Velkommen inn til en romslig og innbydende entré med god plass til oppbevaring, slik at yttertøy og skotøy finner sin naturlige plass og gangen holdes ryddig.

Soverom 1
Romslig soverom med god plass til en stor dobbeltseng. Rommet er malt i behagelige jordtoner, og det er etablert garderobeløsning som gir god oppbevaringsplass og holder det ryddig.

Soverom 2
Soverom nr. 2 i 1. etasje har også god plass til seng og garderobeløsning, eller kan brukes etter eget ønske -

enten om det er som kontor, gjesterom, barnerom eller ekstra soverom.

Gang
Gang i denne etasjen har peis som gir god varme på vinterstid. God plassering for utnyttelse av varmen i hele huset.

Bod
Boden har godt med plass til lagring. Praktisk plassering i 1.etasje i tilknytning til inngangsparti.

- 2. etasje -

Kjøkken
Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer. Her er det rikelig med benke- og skapplass, med slette fronter og benkeplate med heltre overflate gir et rent og moderne uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, fryseskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin – alt du trenger for en velfungerende hverdag. Praktisk barløsning, perfekt for frokost og morgenkaffen.

Stue
En romslig og luftig stue- og kjøkkenløsning som innbyr til gode stunder, med rikelig plass til å møblere i ulike soner etter behov. Her har du plass til både en stor sittegruppe og spisebord. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys gjennom hele rommet og bringer naturen utenfor tett innpå – en flott ramme rundt hverdagen.

Soverom
Siste soverommet i boligen finner du i 2.etasje. God størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og oppbevaring. Rommet kan imidlertid enkelt tilpasses etter eget behov til for eksempel et hjemmekontor eller ekstra TV-krok, eller om man ønsker å bruke dette som et hovedsoverom adskilt fra de andre soverommene. Denne fleksibiliteten gjør rommet til en verdifull ekstra ressurs i boligen, uansett livsfase.

Diverse:
- Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer
- Varmepumpe
- VVS bereder, 120 liter

Parkering
Parkeringsmuligheter med elbil lader på egen tomt. Selger benytter en plass i garasje, men det foreligger ikke dokumentasjon på at denne tilhører boligen. Kjøper overtar risikoen for at garasjeplassen bortfaller på et senere tidspunkt.

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger:
Bytte gulv i stue og kjøkken 2.etg.
Byttet alle dørblad innvendig
Pusset opp bod i 1.etg.
Byttet kledning på garasje.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 30. august 2024
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja, privat forsikring
Polisenummer: 6041294
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp bad i 2022. Kjetil Bringsverd vvs

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp bad i 2022. Kjetil Bringsverd vvs

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning på garasje i 2024. Wari-hus as

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Engene Elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Eltilsyn 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Engene Elektro

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovert bad 2022 Kjetil Bringsværd vvs

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: Slått sammen to boder i 1.etg ved oppussing.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet gulv i stue og kjøkken. Byttet alle dørblader innvendig. 2024 Bg hus as

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

Feil og mangler:
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja
Beskriv: Har vært fuktskade i hjørne på daværende bod i underetasjen i 2024 ved kjøp av bolig. Denne ble pusset opp vinter 2024\2025 av faglært. Bg hus as

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Av og til en munkelus ved vv bereder.

Offentlige og private forhold:
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Var en tilstandsrapport ved kjøp av boligen i sommeren 2024.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen AS

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

Byggemåte:
Byggegrunn er ukjent.
Grunnmur består av betong, har vanlig elde mht. alder.
Ingen synlig fuktsikring utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur. Mur er sannsynligvis kun tjæret. Forhøyede fuktverdier målt i innvendig påforing syd-øst i bod, tilsier mangelfull utvendig fuktsikring og drenering.
Utvendig trapp og gangbane i skifer side øst, har normal elde og slitasje iht. alder.
Tomt skråner mot nord.
Vann og avløp er av ukjent type, er offentlig tilkoblet.
Rørenes alder medfører iht. NS3600 usikker fremtidig funksjon.
Terrasse på terreng med tredekke og levegg/rekke med liggende spiler og noe stående bord. Har normal elde og slitasje mht. alder.
Konstruksjonen består av bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.
Kledning er av type stående, er lektet ut i fra vindsperre og har generelt vanlig elde mht. alder.
Vinduene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.
Ytterdør og terrassedør i tre.
Kaldt loft med prefabrikkerte takstoler med kryssavstivning. Isolasjon er lagt ut på horisontal flate, lufting er via gesimser og ventiler i gavelvegg øst.
Øverloft er kun inspisert i fra lukeåpningen grunnet manglende gangbane.
Taket er tekket med betongtakstein, undertak er med bord og papp. Tekking er i fra byggeår.
Beslag er i plastbelagt stål, flasser i skjøter og har noe rust.
Takrenner og nedløp er i plast, ledet til terreng. Har normal elde og slitasje iht. alder.
Stigetrinn til pipe er montert.
Stålpipe i fra byggeår med blytekking i bunn, har noe rust og elde.
Rom under terreng - Grunnmur er i betong, er tilbakefylt utvendig på syd og deler av østsiden. Mur er påforet innvendig.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
A.3.21.4 Fuktsikring og drenering
Ingen synlig fuktsikring utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur. Mur er sannsynligvis kun tjæret.

Forhøyede fuktverdier målt i innvendig påforing syd-øst i bod, tilsier mangelfull utvendig fuktsikring og drenering.

Årsak: Aldrende drenering og mangelfull utvendig fuktsikring av grunnmur mot terreng.

Konsekvens: Forhøyet fukt i mur mot terreng kan føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, og risiko for muggsoppvekst og redusert inneklima.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
A.3.22.1 Utvendige trapper
Utvendig trapp og gangbane i skifer side øst, har normal elde og slitasje iht. alder.

Trapp og gangbane er støpt inn i mot grunnmur uten fuktsikring i mellom grunnmur og trapp/gangbane.

Årsak: Utførelse.

Konsekvens: Økt fuktpåkjenning på grunnmur.

A.3.22.3 Terrengforhold
Tomt skråner mot nord.

Terrenget på sydsiden har ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmur iht. NS-3600.

Årsak: Terrengforhold

Konsekvens: Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmuren øker risikoen for fuktbelastning mot mur og underliggende konstruksjoner.

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering
Vann og avløp er av ukjent type, er offentlig tilkoblet.

Rørenes alder medfører iht. NS3600 usikker fremtidig funksjon.

Årsak: Alder.

Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Yttervegg
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning
Kledning er av type stående, er lektet ut i fra vindsperre og har generelt vanlig elde mht. alder.

Lusinger montert i mellom underbord medfører mangelfull utlufting i bunn av kledningen.
Enkelte kledningsbord på fasade nord har råte i bunn av bordene.

Årsak: Utførelse og langvarig fuktbelastning.

Konsekvens: Manglende luftespalte bak kledning reduserer uttørking og øker risikoen for fuktopphopning. Over tid kan dette føre til fuktskader, råte og gi forkortet levetid på kledning. Råteskadene reduserer kledningens funksjon og levetid, og lokal utskifting må påregnes.

Vinduer og ytterdører
A.3.17.3 Vinduer
Vinduene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler.

Enkelte vinduer har behov for vedlikehold mht. maling.
Vinduer har isolerglass av en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Årsak: Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens: Manglende vedlikehold medfører økt risiko for fukt/råteskader og redusert levetid på vinduene. Alder medfører økt risiko for punktering av glass, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting på sikt.

A.3.17.3 Ytterdører
Ytterdør og terrassedør i tre.

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

Terrassedøren har fuktskade i bunn av dørbladet og behov for vedlikehold.
Glass i terrassedør har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon i henhold til NS 3600.

Årsak: Alder, fuktpåkjenning over tid og manglende vedlikehold.

Konsekvens: Fuktskade og manglede vedlikehold medfører svekket funksjon, redusert forventet levetid og en forhøyet risiko for videre nedbrytning. Alder på isolerglass medfører økt risiko for punktering av glass, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting på sikt.

Yttertak
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
Taket er tekket med betongtakstein, undertak er med bord og papp.
Tekking er i fra byggeår.

Vurderingen er gjennomført ved observasjoner fra bakkenivå og takfot side syd.
Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta en inspeksjon fra selve takflaten.
Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for skjulte avvik som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon.

Taktekking og undertak har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Årsak: Alder.

Konsekvens: Økt risiko for svekket tetthet og behov for oppfølging og vedlikehold. Dagens tilstand viser ingen tegn til skader, men regelmessig oppfølging og planlegging av framtidige tiltak anbefales.

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
Beslag er i plastbelagt stål, flasser i skjøter og har noe rust.

Årsak: Alder.

Konsekvens: Nedbrutt overflate på beslag kan fører til redusert levetid og svekket estetisk kvalitet.

A.3.18.4 Skorsteiner over tak
Stålpipe i fra byggeår med blytekking i bunn, har noe rust og elde.

Årsak: Alder.

Konsekvens: Videre korrosjons utvikling kan redusere komponentenes levetid og medføre behov for vedlikehold eller utskifting. Kontroll av fagkyndig anbefales.

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)
A.2.5.3 Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)
Grunnmur er i betong, er tilbakefylt utvendig på syd og deler av østsiden.
Mur er påforet innvendig.

Her må en være obs på at utforende vegger og påforede gulv under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.

Hulltaking utført i innvendig påforing mot syd i bod, forhøyde fuktverdier målt i hulltaking.

Årsak: Forholdet vurderes å være relatert til aldrende drenering og mangelfull utvendig fuktsikring av grunnmur utvendig mot terreng.

Konsekvens: Forhøyet fuktnivå i mur mot terreng kan føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, med påfølgende risiko for muggsoppvekst og redusert inneklima.

Våtrom (bad og vaskerom), 1. etasje
A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er belagt med fliser, har ikke tilstrekkelig fall til sluk.
Flere fuger har mindre sprekker mellom flis og fug og enkelte riss.

Årsak: Ikke tilstrekkelig fall til sluk er utførelse, sprekker i fuger er ukjent.

Konsekvens: Sprekker har hovedsakelig estetisk betydning og risiko for videreutvikle seg å løsne på sikt. Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluket og dermed kan renne mot dørterskelen eller bli liggende på gulvet. Dette øker risikoen for fuktskader over tid og gir redusert funksjon i våtrommet i henhold til krav i gjeldende standard og forskrift.

Toalettrom
A.2.3.3 Ventilasjon
Kun naturlig ventilasjon vi ventil i vegg.

Årsak: Utførelse, skal iht. NS-3600 være mekanisk.

Konsekvens: Liten luftutskiftning.

Kjøkken
A.2.2.6 Innredning
Kjøkkeninnredning er med slette fronter og benkeplate med heltre overflate.

Noe fuktskade/svelling i overflaten på benkeplaten ved blandebatteri.

Årsak: Fuktbelastning over tid.

Konsekvens: Fuktopptak medfører svekket materialstyrke og økt risiko for ytterligere oppsvelling over tid. Dersom forholdet opprettholdes, kan benkeplaten få redusert levetid og behov for utskifting.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
A.2.13.1 Vannledninger
Vannrør er i kobber.
Stoppekran er montert under trapp, er ikke funksjonstestet.

Årsak: Alder på rør medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Konsekvens: Økt risiko for lekkasje, vannskader og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avløpsrør er i plast.

Årsak: Alder på rør medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Konsekvens: Økt risiko for funksjonssvikt, tilstopping/lekkasjer, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

A.2.13.3 Varmtvannsbereder
VVS bereder à 2012 modell, 120 liter, montert under trapp.

Ingen sikker avrenning i fra bereder er etablert.

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

Konsekvens: Manglende avløp kan medføre fuktskader på omkringliggende bygningsdeler ved en eventuell utblåsning eller drypp fra sikkerhetsventilen.

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)
Varmepumpe montert i i trapp er 2008 modell.
Det anbefales jevnlig service for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet i henhold til leverandørens anbefalinger.

Varmepumpe har usikker fremtidig funksjon pga. alder iht. NS3600.

Årsak: Alder.

Konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmepumpe fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Andre forhold for boligen innvendig
A.2.16.1 Andre forhold innvendig
Gulv i vindfang er med fliser, enkelte fuger har riss/sprekker og deler av fuger mangler stedvis.

Skyvedøren mellom kjøkken og stue er av typen slett finerdør.
En spiker i dørlisten er slått for langt inn og går i mot skyvedør, har medført en ripe i dørbladet.

Årsak: Utførelse og mindre bevegelser i underlaget for fliser.

Konsekvens: Hovedsakelig estetisk betydning og risiko for videre utvikling av riss og sprekker i fuger.

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold, Garasje i rekke
Garasje i rekke
Det er registrert rust på taktekking samt vedlikeholdsbehov på port.
Samlet tilstandsgrad TG 2 er gitt for bygningen iht. NS 3600.

Årsak: Værpåkjenning og manglende vedlikehold.

Konsekvens: Nedbrutt overflate på takplater og manglende vedlikehold kan bidra til videre nedbrytning og redusert levetid på bygningsdelene.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
A.3.22.1 Utvendige trapper
Avvik: Utvendig skifertrapp mangler rekkverk, har bratt stigning og høye opptrinn.
Konsekvens: Forholdet medfører redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.
Tiltak: Det anbefales å utbedre trappen for å bedre personsikkerheten ved bruk.

Yttertak
A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Avvik: Manglende snøfangere på taket.
Konsekvens: Kan føre til at snø og is raser fra taket, med risiko for personskader og skader på eiendom og tekniske installasjoner.
Tiltak: Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for ukontrollert nedfall av snø og is.

Innvendige trapper
A.2.10.1 Innvendige trapper
Avvik: Det mangler håndløpere på vegger og rekke har større åpninger en dagens krav.
Konsekvens: Forholdet medfører redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.
Tiltak: Det anbefales å utbedre trappen for å bedre personsikkerheten ved bruk.

Radon
A.2.14.1 Radon
Avvik: Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.
Konsekvens: Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent. Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.
Tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å verifisere at radonnivået er innenfor gjeldende anbefalinger.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvitevarer følger ikke med: Vaskemaskin og tørketrommel.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-TV-er og tilhørende veggfester i stue og soverom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter

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

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

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
- Varmepumpe
- Ved

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 12 107,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: vann, avløp og renovasjon.

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

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 10 044,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 200,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 788,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 604 597,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 418 387,- pr. 2024
Det var ikke mulig å innhente formuesverdi.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 6041294

TV/Internett/Bredbånd
Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 264 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Matrikkelbrev fra Arendal er vedlagt salgsoppgaven.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger attraktivt til på Nedenes i et rolig og etablert boligområde. Fra boligen er det kort vei til skole, barnehage og idrettshall – med tradisjonsrike klubber

som Øyestad og Strømmen Glimt – samtidig som dagligvarebutikker, servicetilbud og flotte turmuligheter er lett tilgjengelig. Området er kjent for sitt gode bomiljø og passer perfekt for familier som ønsker en trygg og praktisk hverdag med nærhet til både natur og byens fasiliteter.

For den som pendler er beliggenheten svært gunstig, med kort avstand til E18 og enkel adkomst til både Grimstad og Arendal sentrum. Treningssenter, frisør, butikker og andre servicetilbud finner man også i umiddelbar nærhet. I tillegg tilbyr området flotte tur- og løpeløyper for den som ønsker å komme seg ut i naturen, og det er kort vei til båthavnen på Natvigverven for båtinteresserte.

Offentlig kommunikasjon
Nedeneshallen bussholdeplass ca. 3 minutter i gåavstand.
Bråstad stasjon ca. 10 minutter med biltransport.
Kristiansand Kjevik ca. 44 minutter med biltransport.

Skoler og barnehager
Barnehager
- Nedenesåsen barnehage (1–5 år) ca. 9 minutter i gåavstand.
- Natvigheia barnehage (1–5 år) ca. 15 minutter i gåavstand.
- Vippa Fus barnehage (1–5 år) ca. 20 minutter i gåavstand.

Barne- og ungdomsskoler
- Nedenes skole (1–10 kl.) ca. 4 minutter i gåavstand.

Videregående skoler
- Arendal videregående skole ca. 14 minutter med biltransport.
- Sam Eydes videregående skole ca. 13 minutter med biltransport.

Sport og fritid
- Nedenes barne- og ungdomsskole ca. 3 minutter i gåavstand.
- Grubenåsen aktivitetsområde ca. 5 minutter i gåavstand.
- SKY Fitness Fevik ca. 8 minutter med biltransport.
- Friskis & Svettis Arendal ca. 9 minutter med biltransport.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger fra 1976, men det er avvik fra disse:
-Vegg mellom soverommene i 1. etasje er utført som en rett vegg uten vinkling/innhuk som vist på tegningene. Et vindu som fremgår av tegningene, er ikke etablert.
-Rommene benevnt «mat» og «klær» er slått sammen til ett rom, som i dag benyttes som walk-in-garderobe. Veggen mot gangpartiet er utført som en rett vegg uten innhuk som vist på tegningene.
-Rommene benevnt «bu» og «vindfang» er slått sammen til ett rom, som i dag benyttes som vindfang. Det er etablert en vegg med dør mellom gangen og entréen. Rommet som er originalt nevnt som "bu" er bod og ikke godkjent for varig opphold.
-I forbindelse med sammenslåingene nevnt ovenfor er plasseringene av dører endret.
-Et hjørne på soverommet i 2. etasje er avrundet, i stedet for å være utført med et rett, 90-graders hjørne som vist på tegningene.

Det foreligger godkjent situasjonsplan fra 1976.

Det foreligger dokument om ferdigmeldt vannmåler datert 10.06.2016.
Det foreligger ferdigmelding vannmåler datert 17.09.1979.

Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Eiendommen har privat adkomst fra kommunal vei. Den private veien ligger på kommunal grunn. Kommunen opplyser at de som benytter den private veien er ansvarlig for vedlikehold og brøyting. Det foreligger ingen veiavtale pr. i dag, og anbefales at en slik avtale kommer på plass på sikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til områder for boliger m/tilhørende anlegg, Parkeringsplass.

Reguleringsplan
Planident: 1605r3e10
Ikrafttredelsesdato: 25.8.1978
Plannavn: Natvig - Nedenes felt C, rev. Beb. Plan

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

1979/484-2/36 19.01.1979 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Betyr: Skjøte for kjøp av tomt med bestemmelser.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

1979/2864-2/36 05.04.1979 ERKLÆRING/AVTALE
Overenskomst om samvirke vedr. vertikalt delt bolig på d.br
og bnr 162.
Betyr: Avtale om forhold ved vertikaldelt bolig.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: NORDVIK OPPGJØR AS
ORG.NR: 814 449 912
ELEKTRONISK INNSENDT
Betyr: Sikring/urådighet.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold

ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig. NB: For horisontaldelt tomannsbolig kan vi ikke tilby husforsikring, da hele bygningen må forsikres på samme polise. Kjøper må eventuelt tegne leilighetspakken uten husforsikring.

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

med megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre

dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 830,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - Max 3 betalte kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Boligfilm kr. 3 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport - Faktureres direkte kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 113 430,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. oktober 2026

Ansvarlig megler
Christian Eik, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 92884257

Megler
Ida Michelle Vatne, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 99161211

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

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

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

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

Konvallveien 8

Nabolaget Natvig - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nedenes skole (1-10 kl.) 487 elever, 30 klasser	4 min 0.4 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	14 min 7.7 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	13 min 9.9 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Kiwi Nedenes	10 min
Uno-X Nedenes EL	13 min

Offentlig transport

Nedeneshallen Linje 101, N101	3 min 0.2 km
Bråstad stasjon Linje R50	10 min 7.6 km
Kristiansand Kjevik	44 min

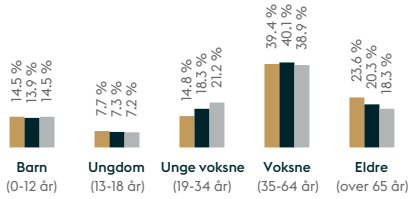
Barnehager

Nedenesåsen barnehage (1-5 år) 19 barn	9 min 0.8 km
Natvigheia barnehage (1-5 år) 52 barn	15 min 1.3 km
Vippa Fus barnehage (1-5 år) 82 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Nedenes	12 min
Rema 1000 Nedenes	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Natvig	1 372	674
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Sport

Nedenes barne- og ungdomsskole	3 min
Grubenåsen aktivitetsområde	5 min
SKY Fitness Fevik	8 min
Friskis & Svettis Arendal	9 min

«Flott sted, fine folk :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



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

Tilstandsrapport - NS 3600:2025

Konvallveien 8

4823 Nedenes

Gnr: **429** Bnr: **161**



Bygningssakkyndig
Asle Risholt

Rapport kode: *039966*
Opprettet: *06.10.2026*
Utskrift: *12.10.2026*

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@aslerisholt.no
Telefon: 99153710

Innledning

Formål

Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand ved befaringstidspunktet, og er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Analysen omfatter forhold som har betydning for funksjon, levetid og verdi. Forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2025 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Grunnlag og metode

Vurderingene er basert på:
• visuelle observasjoner
• enkle kontroller
• tilgjengelig dokumentasjon
• opplysninger fra eier
• stikkprøvekontroll
Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-destruktiv.
Bygningen vurderes opp mot det som er normalt for tilsvarende bygg med samme alder, utførelse og byggeskikk.

Omfang og begrensninger

Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige bygningsdeler.
Følgende inngår normalt ikke:
• skjulte konstruksjoner og installasjoner
• detaljert kontroll eller funksjonstesting av tekniske anlegg
• estetiske forhold og løsninger
Forhold som begrenset tilgang, værforhold eller bruk av bygningen kan påvirke hva som er kontrollert. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsgrader

Tilstandsgrad angis etter kriteriene i gjeldende NS 3600.
Nedenfor gis en forenklet og generell forklaring på tilstandsgradene, mens den enkelte tilstandsgrad fastsettes etter de konkrete kriteriene som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller forholdet i NS 3600.

• TG0 – Ingen avvik. Bygningsdelen er tilnærmet ny, uten tegn til slitasje, og dokumentasjon på faglig god utførelse foreligger.
• TG1 – Mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak anses ikke nødvendig.
• TG2 – Vesentlige avvik. Bygningsdelen kan ha feil utførelse, skade eller symptomer på skade, sterk slitasje, nedsatt funksjon eller alder som tilsier behov for vedlikehold eller tiltak.
• TG3 – Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har forhold som tilsier behov for utbedring straks eller innen kort tid, eller det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
• TG IU – Ikke undersøkt. Bygningsdelen kunne ikke undersøkes på grunn av manglende tilgjengelighet eller andre forhold.

Kostnadsanslag

Kostnadsanslag for TG3 er vurderinger basert på erfaringstall og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne avvike, og anslagene er ikke å anse som tilbud.

Forutsetninger

Opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon er lagt til grunn der dette foreligger. Det er ikke foretatt full verifikasjon av alle opplysninger.

Bruk av skjematur fra Byggekost.no

Rapporten er utarbeidet ved bruk av Byggekost sitt digitale verktøy. Hjelpetekster, struktur og veiledning i systemet er basert på Byggekost sin faglige tolkning av gjeldende regelverk og standarder.

Bygningssakkyndig / Takstingeniør

Den bygningssakkyndige har selvstendig og fullt ansvar for:
• faglige vurderinger
• konklusjoner og valg av tilstandsgrader
• etterlevelse av gjeldende lover, forskrifter og standarder
Byggekost fungerer kun som leverandør av verktøy og har ikke ansvar for innholdet i den enkelte rapport.
Den bygningssakkyndige må selv gjøre seg kjent med gjeldende forskrifter og standarder.

Ansvar og bruk

Rapporten er utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig.
Annen bruk må avklares særskilt.
Rapporten gjelder kun for de forhold som er beskrevet, og for tidspunktet den er utarbeidet.

Vurderingsgrunnlag og referansenivå

Som hovedregel legges til grunn:
• byggeregler på oppføringstidspunktet
• vanlig byggeskikk for perioden
Avvik vurderes etter kriteriene i gjeldende forskrift og NS 3600, med hensyn til funksjon, risiko og konsekvens.

Levetid

Levetidsvurderingene er basert på anerkjente bransjenormer, erfaringstall og alminnelige prinsipper for byggforvaltning og vedlikehold.

Videre undersøkelser

Ved usikkerhet, begrenset tilgang eller registrerte avvik kan det være behov for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Arealopplysninger

Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

- Målegrunnlag og usikkerhet:
Det gjøres oppmerksom på at:
• målinger kan ha naturlige avvik og toleranser
• skråtak, innredninger, sjakter og konstruksjoner kan påvirke arealet
• begrenset tilgjengelighet kan gi usikkerhet
Mindre avvik mellom oppgitte og faktiske arealer kan forekomme.

- Avgrensninger:
Følgende forhold inngår normalt ikke i kontrollen:
• kontroll av tegninger opp mot faktisk utførelse
• kontroll av byggesak, godkjenninger eller lovlighet
• etterprøving av tidligere oppmålinger
Arealer er ikke kontrollmålt mot offentlige registre.

-Forutsetninger:
Opplysninger om areal kan i noen tilfeller være basert på:
• tidligere dokumentasjon
• tegninger
• opplysninger fra eier
Slike opplysninger er ikke nødvendigvis verifisert.

- Ansvar:
Den bygningssakkyndige er ansvarlig for utført oppmåling og vurdering.
Byggekost leverer kun system og struktur for registrering av arealopplysninger.

- Viktig for kjøper:
Arealer bør ikke alene legges til grunn for kjøpsbeslutning.
Ved behov anbefales egen kontrollmåling.

Øvrige forhold

• Egenerklæringsskjema fylles ut av eier og skal foreligge ved befaring.
• Teknisk verdi beregnes som nybyggverdi med fradrag for alder, slitasje, vedlikehold og påviste avvik.
• Hulltaking utføres ved behov, normalt i våtrom, rom under terreng, badstue og kjølerom.
• I henhold til NS 3600 benyttes undersøkelsesnivå 1, med nivå 2 for våtrom og rom under terreng.
• Personopplysninger behandles i samsvar med gjeldende regelverk og kun i nødvendig omfang.

Bygningssakkyndig - Asle Risholt

Bygningssakkyndig

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

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

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Veggen der hovedytterdør i 1. etasje er montert, er definert som nordvendt.

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Tomannsbolig

TG 0
8 stk

Våtrom (bad og vaskerom) - 1. etasje
- A.2.1.1 Overflater – Vegger
- A.2.1.1 Overflater – Himling
- A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- A.2.1.5 Ventilasjon
- A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
- A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
- A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Kjøkken
- A.2.2.2 Overflater – Gulv

TG 1
17 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
- A.3.21.3 Grunnmur

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng
- A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Yttervegg
- A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

Yttertak
- A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
- A.3.18.2 Takrenner og nedløp
- A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak

Våtrom (bad og vaskerom) - 1. etasje
- A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Toalettrom
- A.2.3.1 Overflater – Vegger
- A.2.3.1 Overflater – Himling
- A.2.3.2 Overflater – Gulv
- A.2.3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

Kjøkken
- A.2.2.1 Overflater – Vegger
- A.2.2.1 Overflater – Himling
- A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
- A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Innvendige trapper
- A.2.10.1 Innvendige trapper

Ventilasjon generelt

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

TG 2
20 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

A.3.22.1 Utvendige trapper

A.3.22.3 Terrengforhold

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering

Yttervegg

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Vinduer og ytterdører

A.3.17.3 Vinduer

A.3.17.3 Ytterdører

Yttertak

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak

A.3.18.4 Skorsteiner over tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

A.2.5.3 Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Våtrom (bad og vaskerom) - 1. etasje

A.2.1.2 Overflater – Gulv

Toalettrom

A.2.3.3 Ventilasjon

Kjøkken

A.2.2.6 Innredning

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

A.2.13.1 Vannledninger

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)

Andre forhold for boligen innvendig

A.2.16.1 Andre forhold innvendig

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold - Garasje i rekke

Garasje i rekke

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Tomannsbolig beliggende på en sentral og solrik tomt.
Boligen fremstår med normal standard ut fra alder, det er utført oppgraderinger og vedlikehold gjennom årene.
Det er registrert bygningsmessige avvik og mangler, blant annet knyttet til utvendig fuktsikring på mur og kledning.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppsummering av HMS

Tomannsbolig

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

A.3.22.1 Utvendige trapper
Avvik:
Utvendig skifertrapp mangler rekkverk, har bratt stigning og høye opptrinn.

Konsekvens:
Forholdet medfører redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre trappen for å bedre personsikkerheten ved bruk.

Yttertak

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Avvik:
Manglende snøfangere på taket.

Konsekvens:
Kan føre til at snø og is raser fra taket, med risiko for personskader og skader på eiendom og tekniske installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for ukontrollert nedfall av snø og is.

Innvendige trapper

A.2.10.1 Innvendige trapper
Avvik:
Det mangler håndløpere på vegger og rekke har større åpninger en dagens krav.

Konsekvens:
Forholdet medfører redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre trappen for å bedre personsikkerheten ved bruk.

Radon

A.2.14.1 Radon
Avvik:
Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens:
Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.
Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å verifisere at radonnivået er innenfor gjeldende anbefalinger.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Jørgen Gåsemyr **Rekvirert dato:** 30.09.2026

Besiktigelse

Til stede: Bygningssakkyndig Asle Risholt **Besiktigelsesdato:** 05.10.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Konvallveien 8, 4823 Nedenes **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
429	161

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Jørgen Gåsemyr

Dokumentasjonskontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	01.10.2026	
Søknadstegninger.		

Kommentar til dokumentasjonskontroll

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er registrert avvik fra disse.
Avviket består i at arealene som på godkjent tegning er angitt som vindfang og bu, er slått sammen til ett vindfang og rommene merket mat og klær er slått sammen til ett rom, som i dag brukes som bod.

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1978		

Garasje i rekke

Byggeår
1987



Arealopplysninger - NS3940:2023

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2023, Areal- og volumberegninger av bygninger. Areal oppgis i kvadratmeter og gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. Arealopplysninger gjelder faktiske målte arealer. At et areal er målbart etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet eller bruken er godkjent av kommunen. Eventuelle avvik mellom faktisk bruk og byggetillatelse omtales under punktet for Lovlighet.

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Inngår normalt som BRA-e.

Tomannsbolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i	TBA
Underetasje		52	
1. etasje		59	42
	Sum:	**111**	**42**
	Sum BRA:	**111**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Underetasje	**BRA-i:** Bad/vaskerom, 2 soverom, toalettrom, gang, vindfang, bod.
1. etasje	**BRA-i:** Stue, kjøkken, soverom. **TBA:** Terrasser.

Garasje i rekke

Arealskjema

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

Romfordeling

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

Bygningsbeskrivelse

Tomannsbolig

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring — Pkt. A.3.21

Vurdering / Avvik

A.3.21.1 Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 1

A.3.21.3 Grunnmur
Grunnmur består av betong, har vanlig elde mht. alder.

TG 2

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering
Ingen synlig fuktsikring utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.
Mur er sannsynligvis kun tjæret.

Forhøyede fuktverdier målt i innvendig påforing syd-øst i bod, tilsier mangelfull utvendig fuktsikring og drenering.

Årsak:
Aldrende drenering og mangelfull utvendig fuktsikring av grunnmur mot terreng.

Konsekvens
Forhøyet fukt i mur mot terreng kan føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, og risiko for muggsoppvekst og redusert inneklima.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk — Pkt. A.3.22

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.22.1 Utvendige trapper
Utvendig trapp og gangbane i skifer side øst, har normal elde og slitasje iht. alder.

Trapp og gangbane er støpt inn i mot grunnmur uten fuktsikring i mellom grunnmur og trapp/gangbane.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens
Økt fuktpåkjenning på grunnmur.

TG 2

A.3.22.3 Terrengforhold
Tomt skråner mot nord.

Terrenget på sydsiden har ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmur iht. NS-3600.

Årsak:
Terrengforhold

Konsekvens
Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmuren øker risikoen for fuktbelastning mot mur og underliggende konstruksjoner.

TG 2

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering

Vann og avløp er av ukjent type, er offentlig tilkoblet.

Rørenes alder medfører iht. NS3600 usikker fremtidig funksjon.

Årsak:

Alder.

Konsekvens

Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Bilder



Trapp/gangbane støpt i mot grunnmur.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

Pkt. A.3.19-20

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasse på terreng med tredekke og levegg/rekke med liggende spiler og noe stående bord.
Har normal elde og slitasje mht. alder.

Terrasse på øst siden er av nyere dato.

Underliggende bjelkelaget og fundamentene på terrasser er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.

Yttervegg

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning
Kledning er av type stående, er lektet ut i fra vindsperre og har generelt vanlig elde mht. alder.

Lusinger montert i mellom underbord medfører mangelfull utlufting i bunn av kledningen.
Enkelte kledningsbord på fasade nord har råte i bunn av bordene.

Årsak:
Utførelse og langvarig fuktbelastning.

Konsekvens
Manglende luftespalte bak kledning reduserer uttørking og øker risikoen for fuktopphopning.
Over tid kan dette føre til fuktskader, råte og gi forkortet levetid på kledning.
Råteskadene reduserer kledningens funksjon og levetid, og lokal utskifting må påregnes.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.3 Vinduer
Vinduene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler.

Enkelte vinduer har behov for vedlikehold mht. maling.
Vinduer har isolerglass av en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens
Manglende vedlikehold medfører økt risiko for fukt/råteskader og redusert levetid på vinduene.
Alder medfører økt risiko for punktering av glass, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting på sikt.

TG 2

A.3.17.3 Ytterdører
Ytterdør og terrassedør i tre.

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

Terrassedøren har fuktskade i bunn av dørbladet og behov for vedlikehold.
Glass i terrassedør har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon i henhold til NS 3600.

Årsak:
Alder, fuktpåkjenning over tid og manglende vedlikehold.

Konsekvens
Fuktskade og manglede vedlikehold medfører svekket funksjon, redusert forventet levetid og en forhøyet risiko for videre nedbrytning.
Alder på isolerglass medfører økt risiko for punktering av glass, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting på sikt.

Yttertak

Pkt. A.3.18

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
Kaldt loft med prefabrikkerte takstoler med kryssavstivning.
Isolasjon er lagt ut på horisontal flate, lufting er via gesimser og ventiler i gavelvegg øst.

Øverloft er kun inspisert i fra lukeåpningen grunnet manglende gangbane.

TG 2

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
Taket er tekket med betongtakstein, undertak er med bord og papp.
Tekking er i fra byggeår.

Vurderingen er gjennomført ved observasjoner fra bakkenivå og takfot side syd.
Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta en inspeksjon fra selve takflaten.
Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for skjulte avvik som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon.

Taktekking og undertak har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Økt risiko for svekket tetthet og behov for oppfølging og vedlikehold.
Dagens tilstand viser ingen tegn til skader, men regelmessig oppfølging og planlegging av framtidige tiltak anbefales.

TG 2

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
Beslag er i plastbelagt stål, flasser i skjøter og har noe rust.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Nedbrutt overflate på beslag kan fører til redusert levetid og svekket estetisk kvalitet.

TG 1

A.3.18.2 Takrenner og nedløp
Takrenner og nedløp er i plast, ledet til terreng.
Har normal elde og slitasje iht. alder.

TG 1

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Stigetrinn til pipe er montert.

TG 2

A.3.18.4 Skorsteiner over tak
Stålpipe i fra byggeår med blytekking i bunn, har noe rust og elde.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Videre korrosjons utvikling kan redusere komponentenes levetid og medføre behov for vedlikehold eller utskifting.
Kontroll av fagkyndig anbefales.

Bilder



Stålpipe

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje) Pkt. A.2.5

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.5.3 Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)
Grunnmur er i betong, er tilbakefylt utvendig på syd og deler av østsiden.
Mur er påforet innvendig.

Her må en være obs på at utforende vegger og påforede gulv under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.

Hulltaking utført i innvendig påforing mot syd i bod, forhøyde fuktverdier målt i hulltaking.

Årsak:
Forholdet vurderes å være relatert til aldrende drenering og mangelfull utvendig fuktsikring av grunnmur utvendig mot terreng.

Konsekvens
Forhøyet fuktnivå i mur mot terreng kan føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, med påfølgende risiko for muggsoppvekst og redusert inneklima.

Bilder



Hulltaking

Våtrom (bad og vaskerom) 1. etasje

Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Bad/vaskerom i fra 2022.

Vurdering / Avvik

TG 0

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er med fliser.

TG 0

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himling er med takess.

TG 2

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er belagt med fliser, har ikke tilstrekkelig fall til sluk.
Flere fuger har mindre sprekker mellom flis og fug og enkelte riss.

Årsak:
Ikke tilstrekkelig fall til sluk er utførelse, sprekker i fuger er ukjent.

Konsekvens
Sprekker har hovedsakelig estetisk betydning og risiko for videreutvikle seg å løsne på sikt.
Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluket og dermed kan renne mot dørterskelen eller bli liggende på gulvet.
Dette øker risikoen for fuktskader over tid og gir redusert funksjon i våtrommet i henhold til krav i gjeldende standard og forskrift.

TG 0

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Membranbelegg synlig i sluk, må forvente montert på alt av våtsone.

TG 1

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
Avløp og vannrør er i plast og kobber, sluk er i plast.

TG 0

A.2.1.5 Ventilasjon
EL. vifte montert i vegg.

TG 0

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Rommet har innredning med servant, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

TG 0

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er ikke utført.
Badet er oppført i 2022, og det ble ved visuell kontroll og fuktkontroll ikke registrert indikasjoner på fuktskader eller unormale fuktforhold.
På bakgrunn av badets alder og de observasjoner som ble gjort, er hulltaking vurdert som unødvendig.

TG 0

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom
Dokumentasjon på montert membranbelegg fra Malermester Gundersen AS er fremvist.

Dokumentasjon er vurdert som tilfredsstillende.

Bilder



Bad



Sluk under dusjkabinett.

Toalettrom

Pkt. A.2.3

Vurdering / Avvik

TG 1 **A.2.3.1 Overflater – Vegger**
Veggene er med malte plater.

TG 1 **A.2.3.1 Overflater – Himling**
Himling er med malte plater.

TG 1 **A.2.3.2 Overflater – Gulv**
Gulvet er med klikkvinyl.

TG 2 **A.2.3.3 Ventilasjon**
Kun naturlig ventilasjon vi ventil i vegg.

Årsak:
Utførelse, skal iht. NS-3600 være mekanisk.

Konsekvens
Liten luftutskiftning.

TG 1 **A.2.3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr**
Avløp og vannrør er i plast og kobber.

Bilder



Kjøkken

Pkt. A.2.2

Vurdering / Avvik

TG 1 **A.2.2.1 Overflater – Vegger**
Veggene er med malte plater.

TG 1 **A.2.2.1 Overflater – Himling**
Himling er med takess.

TG 0 **A.2.2.2 Overflater – Gulv**
Gulvet er belagt med klikkvinyl i fra 2024.

TG 1 **A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger**
Avløp og vannrør er i plast og kobber.
Waterguard er montert.

TG 1 **A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**
Ventilator med avtrekk ut.

TG 2 **A.2.2.6 Innredning**
Kjøkkeninnredning er med slette fronter og benkeplate med heltre overflate.

Noe fuktskade/svelling i overflaten på benkeplaten ved blandebatteri.

Årsak:
Fuktbelastning over tid.

Konsekvens
Fuktopptak medfører svekket materialstyrke og økt risiko for ytterligere oppsvelling over tid.
Dersom forholdet opprettholdes, kan benkeplaten få redusert levetid og behov for utskifting.

Bilder



Kjøkken

Innvendige trapper

Pkt. A.2.10

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.10.1 Innvendige trapper
Innvendig malt tretrapp av type repo.

Bilder



Trapp

Ventilasjon generelt — Pkt. A.2.12

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) — Pkt. A.2.13

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.13.1 Vannledninger
Vannrør er i kobber.
Stoppekran er montert under trapp, er ikke funksjonstestet.

Årsak:
Alder på rør medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Konsekvens
Økt risiko for lekkasje, vannskader og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

TG 2

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Avløpsrør er i plast.

Årsak:

Alder på rør medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Konsekvens

Økt risiko for funksjonssvikt, tilstopping/lekkasjer, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

TG 2

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

VVS bereder à 2012 modell, 120 liter, montert under trapp.

Ingen sikker avrenning i fra bereder er etablert.

Årsak:

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

Konsekvens

Manglende avløp kan medføre fuktskader på omkringliggende bygningsdeler ved en eventuell utblåsning eller drypp fra sikkerhetsventilen.

TG 2

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)

Varmepumpe montert i i trapp er 2008 modell.
Det anbefales jevnlig service for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet i henhold til leverandørens anbefalinger.

Varmepumpe har usikker fremtidig funksjon pga. alder iht. NS3600.

Årsak:

Alder.

Konsekvens

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmepumpe fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Bilder



Stoppekran

Andre forhold for boligen innvendig

Pkt. A.2.16

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.16.1 Andre forhold innvendig

Gulv i vindfang er med fliser, enkelte fuger har riss/sprekker og deler av fuger mangler stedvis.

Skyvedøren mellom kjøkken og stue er av typen slett finerdør.
En spiker i dørlisten er slått for langt inn og går i mot skyvedør, har medført en ripe i dørbladet.

Årsak:

Utførelse og mindre bevegelser i underlaget for fliser.

Konsekvens

Hovedsakelig estetisk betydning og risiko for videre utvikling av riss og sprekker i fuger.

Radon

Pkt. A.2.14

Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass fra grunnen som verken kan sees, luktes eller smakes, og som over tid kan være helseskadelig ved høye konsentrasjoner innendørs. Vurderingen av radonforhold er basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier, eventuelle tidligere målinger eller utførte tiltak, samt offentlige aktsomhetskart fra NGU. Det utføres ikke radonmålinger som en del av tilstandsrapporten, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det mangler dokumentasjon på målinger eller radonsikring, eller boligen ligger i område med høy eller særlig høy radonaktsomhet, skal dette omtales i rapporten sammen med eventuell risiko og anbefaling om videre undersøkelser eller tiltak.

Vurdering / Avvik

A.2.14.1 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Iht. NGU sitt radonkart ligger boligen i et område med moderat til lav aktsomhet.

Geologiske forhold

Pkt. A.3.23

Vurderingen av geologiske forhold er basert på tilgjengelige offentlige kartdata, herunder NVEs aktsomhets- og faresonekart samt kommuneplanens arealdel, kombinert med visuelle observasjoner på befaringstidspunktet. Det utføres ikke geotekniske undersøkelser eller faglige vurderinger av grunnforhold, stabilitet eller skredfare, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom eiendommen ligger innenfor registrerte fare- eller aktsomhetsområder for skred, ras eller kvikkleire, eller det foreligger forhold som gir grunn til nærmere undersøkelser, skal dette omtales i rapporten.

Vurdering / Avvik

A.3.23.1 Skredfare

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

A.3.23.2 Flomfare

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

Lyd- og støyforhold

Pkt. 12.8

Vurderingen av lyd- og støyforhold er basert på byggeår, normal byggeskikk, visuelle observasjoner og tilgjengelige offentlige kartdata. Det er ikke utført lydmålinger eller tekniske undersøkelser av lydisolasjon eller utendørs støy, med mindre dette er særskilt avtalt. Eldre boliger må normalt forventes å ha svakere lydisolasjon enn nyere bygg. Dersom det er kjent at bygningsmessige endringer kan påvirke lyd- eller støyforhold, skal dette omtales i rapporten. Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.

Sjekkliste for det lyd- og støyforholdet

Byggeår og forventet lydisolasjon

NR	Sjekkpunkt	Kommentar
1	1969–1997: Bygget har merkbart svakere lydisolasjon enn nyere bygg.	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart?	Ja	Boligen ligger ikke innenfor støysone iht. offentlig kart.
2	Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone korrekt angitt?	Ikke relevant	
3	Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy?	Ja	Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.
4	For boliger oppført før 1997 er det opplyst om normalt svakere lydisolasjon mot utendørs støy?	Ikke relevant	Boligen er oppført før 1997, og det må påregnes svakere lydisolasjon mot utendørs støy enn det som er vanlig etter dagens byggeforskrifter.
5	Eventuelle endringer som påvirker lydisolasjon/støy er beskrevet, dokumentert der mulig, og det er opplyst at lydmålinger ikke er utført med mindre særskilt bestilt?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.8 Lyd- og støyforhold
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjon i boligen mot naboboenheter og mot utendørs støy.

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet gjennomgang basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier og visuelle observasjoner av synlige installasjoner og komponenter. Det utføres ikke målinger, belastningstester eller teknisk kontroll av anlegget, med mindre dette er særskilt avtalt. Formålet er å avdekke forhold som kan indikere behov for nærmere kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom det registreres synlige avvik, manglende dokumentasjon, tegn til varmgang, skader eller andre forhold som kan medføre brann- eller elsikkerhetsrisiko, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse?	Nei	I følge tidligere eier ble det utført kontroll i 2023. Ingen dokumentasjon fremvist.
2	Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret?		Ukjent
3	Det er mindre enn 5 år siden siste el-tilsyn, eller vurdering er gjennomført?	Nei	
4	Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?	Ja	1978
5	Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei	
7	Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer?	Ja	
8	Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder?	Nei	
9	Det er ikke synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller utstyr?	Nei	
10	Kabler er forsvarlig festet og uten synlige skader?	Ja	
11	Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)?	Ja	
12	Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999?	Ja	2021-Ny el-tavle og diverse arbeider.
13	Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato?	Ja	
14	Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer?	Ja	

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1. etasje.
Hovedsikring 63 ampere, 12 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/ tilstandsvurdering av el-anlegget av autorisert personell.
Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

Bilder



El-skap

Branntekniske forhold

Pkt. 12.7

Vurderingen av branntekniske forhold er basert på visuelle observasjoner av synlige deler av blant annet brannskiller, rømningsveier, røykvarslere, slokkeutstyr og annet tilgjengelig sikkerhetsutstyr på befaringstidspunktet. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller full brannteknisk gjennomgang, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det registreres åpenbare avvik, mangler ved rømningsvei, forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, eller synlige forhold som kan tyde på manglende brannteknisk utførelse etter byggeskikk eller regelverk på oppføringstidspunktet, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)?	Nei	
2	Boligen fremstår å være inndelt i brannceller i tråd med krav på befaringstidspunktet?	Ja	
3	Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Det er ikke observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet?	Nei	
5	Brannvarslingsanlegg (røykvarslere/ brannalarm) er installert og fremstår funksjonelt?	Ja	
6	Slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/vanntåke) er installert der det er relevant?	Ikke relevant	
7	Manuelt slokkeutstyr (brannslange og/ eller håndslukker) er tilgjengelig?	Ja	
8	Håndslukker har tilfredsstillende alder og fremstår kontrollert/vedlikeholdt?	Ja	
9	Komfyrvakt er installert der dette er påkrevd (etter 2010)?	Ikke relevant	

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold
Garasje i rekke

Pkt. 3.22

Beskrivelse

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

Yttervegger:
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Ytterveggene er i tre med stående panel.

Takkonstruksjon:
Taket er av typen pulttak med sperrer.

Taktekking:
Taket er tekket med plastbelagte stålplater, har rust i bunnen av platene og enkelte steder i overflaten.
Tekking er i fra 2024.

Port, vinduer og dører:
Vippeport i tre, har behov for noe vedlikehold mht. maling.

Bygning er i normal stand iht. alder, med noe behov for vedlikehold.

Vurdering / Avvik

TG 2

Garasje i rekke
Det er registrert rust på taktekking samt vedlikeholdsbehov på port.
Samlet tilstandsgrad TG 2 er gitt for bygningen iht. NS 3600.

Årsak:
Værpåkjenning og manglende vedlikehold.

Konsekvens

Nedbrutt overflate på takplater og manglende vedlikehold kan bidra til videre nedbrytning og redusert levetid på bygningsdelene.

Signatur

Signatur

Rykene - 12.10.2026

Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. okt. 2026

Oppdragsnummer
39-0241/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Konvallveien 8, 4823 NEDENES

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Jørgen Gåsemyr

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. august 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 6041294
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp bad i 2022. Kjetil Bringsverd vvs

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp bad i 2022. Kjetil Bringsverd vvs

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning på garasje i 2024. Wari-hus as

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Engene Elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn 2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Engene Elektro

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovert bad 2022 Kjetil Bringsværd vvs

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Slått sammen to boder i 1.etg ved oppussing.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet gulv i stue og kjøkken. Byttet alle dørblader innvendig. 2024 Bg hus as

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har vært fuktskade i hjørne på daværende bod i underetasjen i 2024 ved kjøp av bolig. Denne ble pusset opp vinter 2024\2025 av faglært. Bg hus as

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Av og til en munkelus ved vv bereder.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Var en tilstandsrapport ved kjøp av boligen i sommeren 2024.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

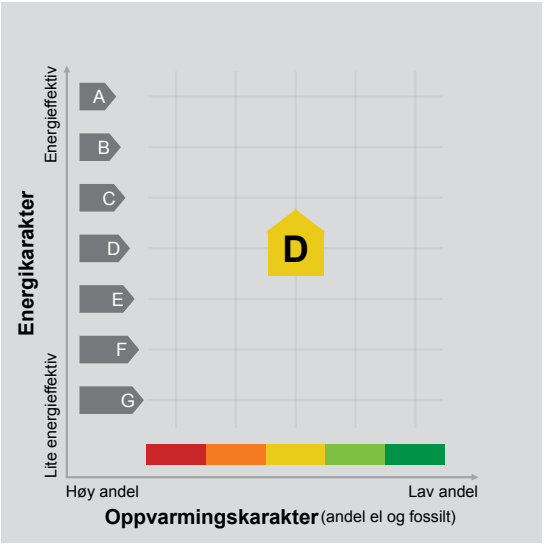
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 39-0241/26

ENERGIATTEST

Adresse	Konvallveien 8
Postnummer	4823
Sted	NEDENES
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	429
Bruksnummer	161
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166932556
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-3241
Dato	01.08.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	127
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Konvallveien 8
Postnummer: 4823
Sted: NEDENES
Kommune: Arendal
Bolignummer: H0101
Dato: 01.08.2024 8:13:16
Energimerkenummer: Energiattest-2024-3241

Kommunenummer: 4203
Gårdsnummer: 429
Bruksnummer: 161
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 166932556

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

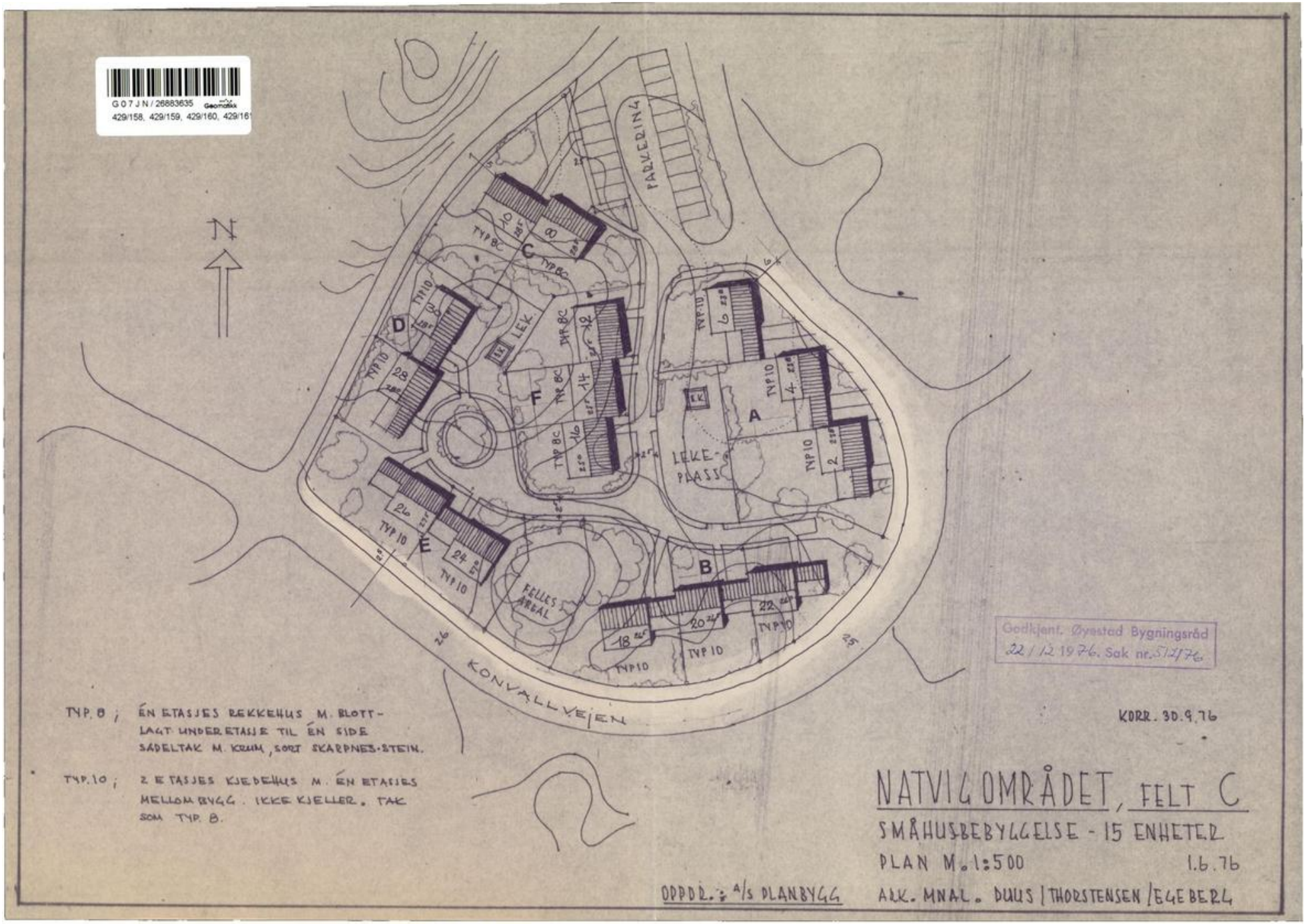
Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

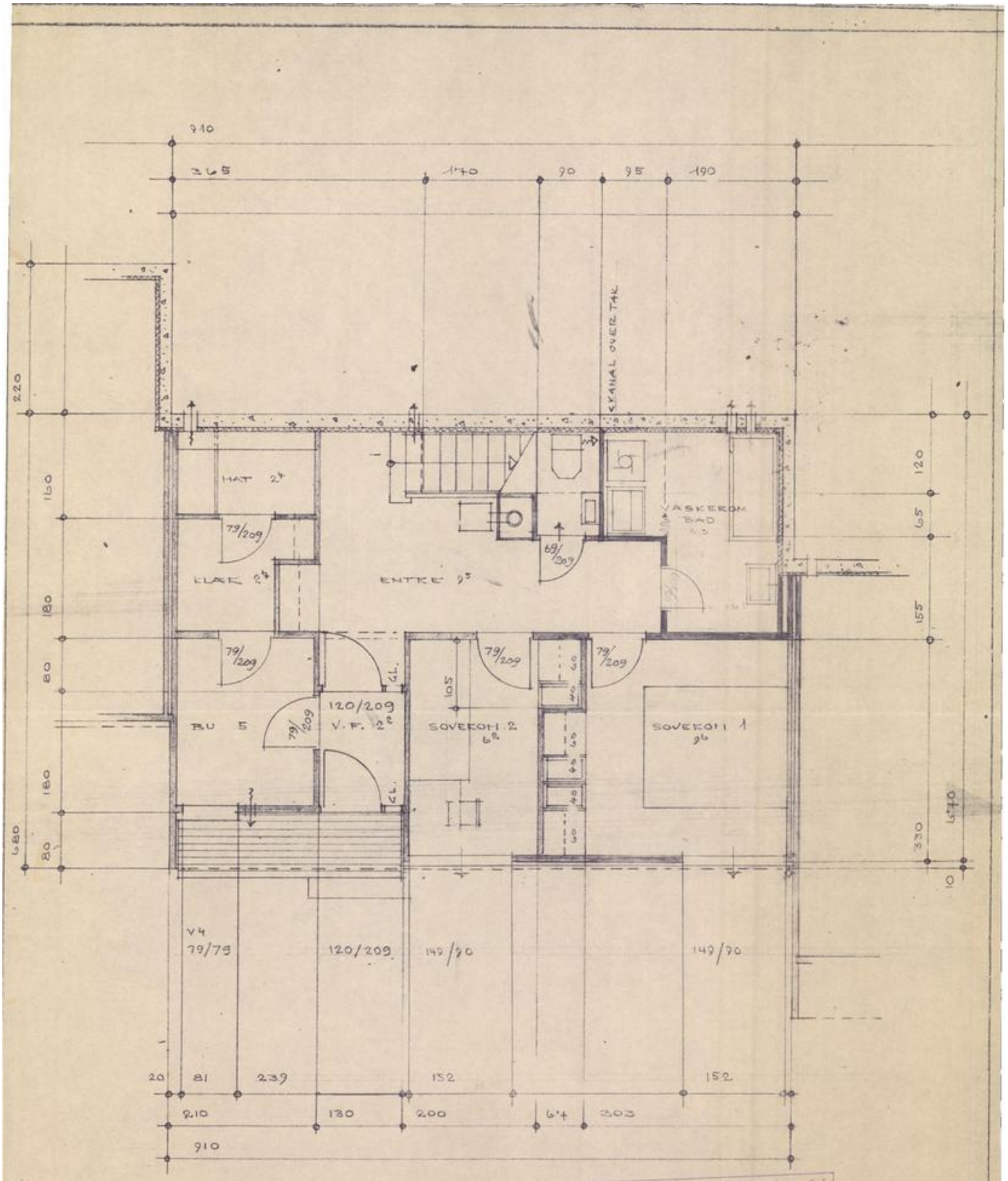
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

G 0 7 J N / 26883635 Geomatikk
429/158, 429/159, 429/160, 429/161

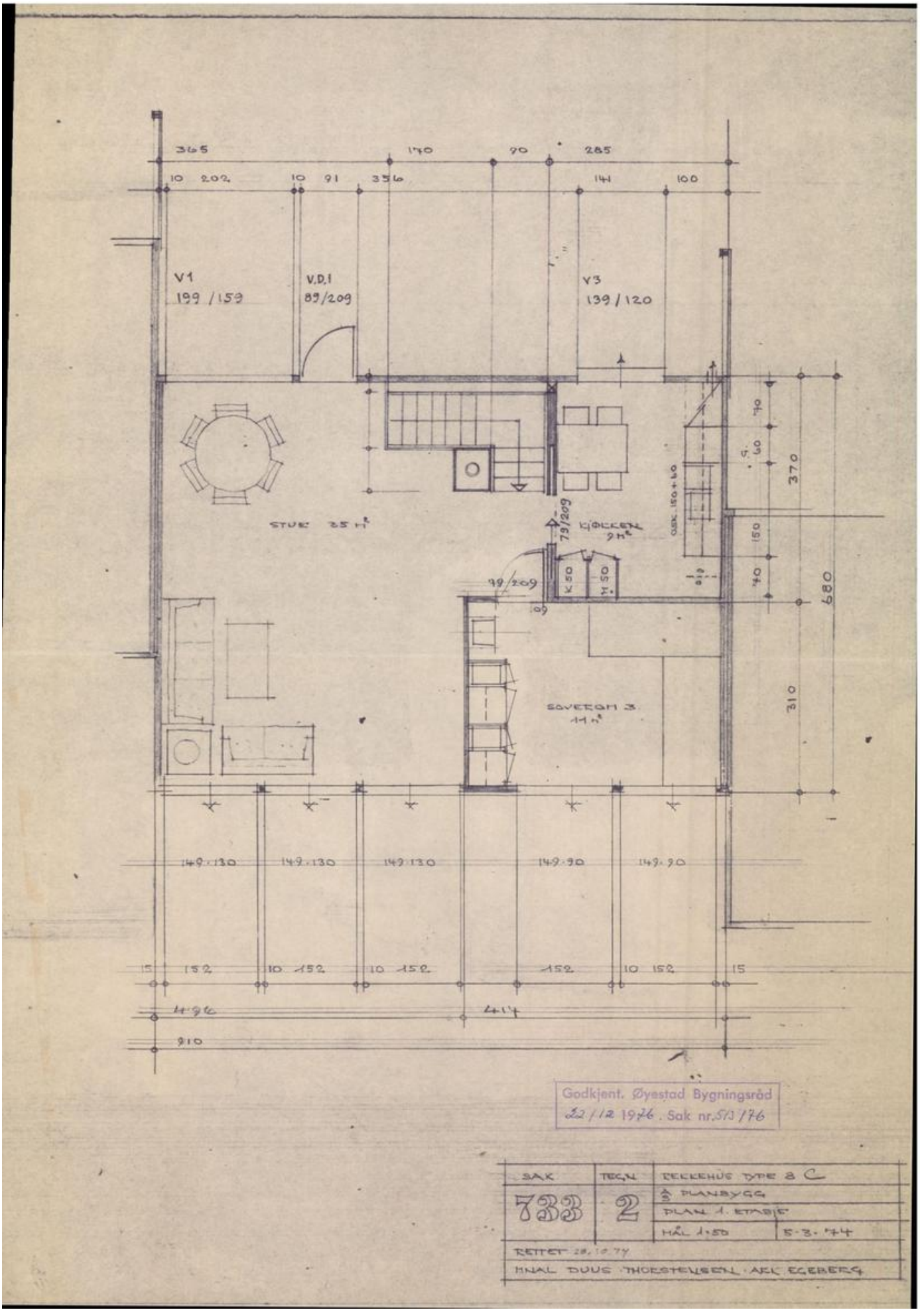


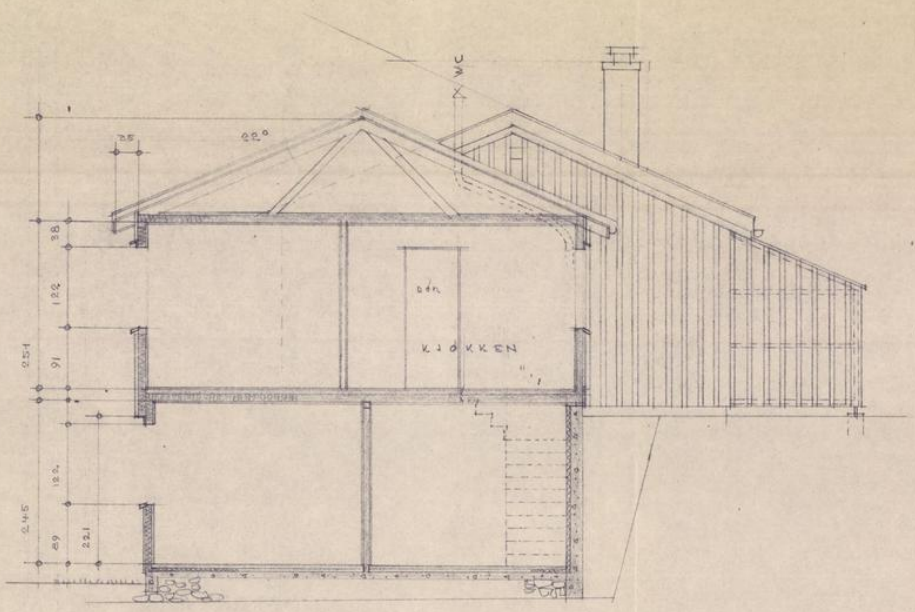


Godkjent. Øyestad Bygningsråd
22/12 1976. Sak nr 5/3/76

G07K9/26883657 Geomatikk
429/163, 429/164, 429/165 Tegnin 1

SAK	TEGN.	REKKEHUS TYPE B C
733	1	§ PLANBYGG
		PLAN AV UNDERETASJE
		HÅL 1:50
TEGNET : 29.10.74		18.11.76
HNAL DUUS THORSTENSEN : ARK EGEBERG		


365
170
90
285
10 202
10 91
356
141
100
V1
199 / 159
V.D.1
89/209
V3
139 / 120
STUE 25 m²
KJØKKEN
9 m²
79/209
OSK. 150+60
99/209
K.50
V.50
SOVEROM 3
11 m²
680
370
310
149·130
149·130
149·130
149·90
149·90
15
152
10
152
10
152
152
10
152
15
496
414
910
Godkjent. Øyestad Bygningsråd
22/12 1976. Sak nr. 513/76
SAK
TEGN
733
2
RekkeHUS TYPE 8 C
PLANBYGG
PLAN 1. ETASJE
HÅL 1:50
5-3-'74
RETTET 28.10.74
HNAL DUUS THORSTENSEN L. ARL EGEBERG

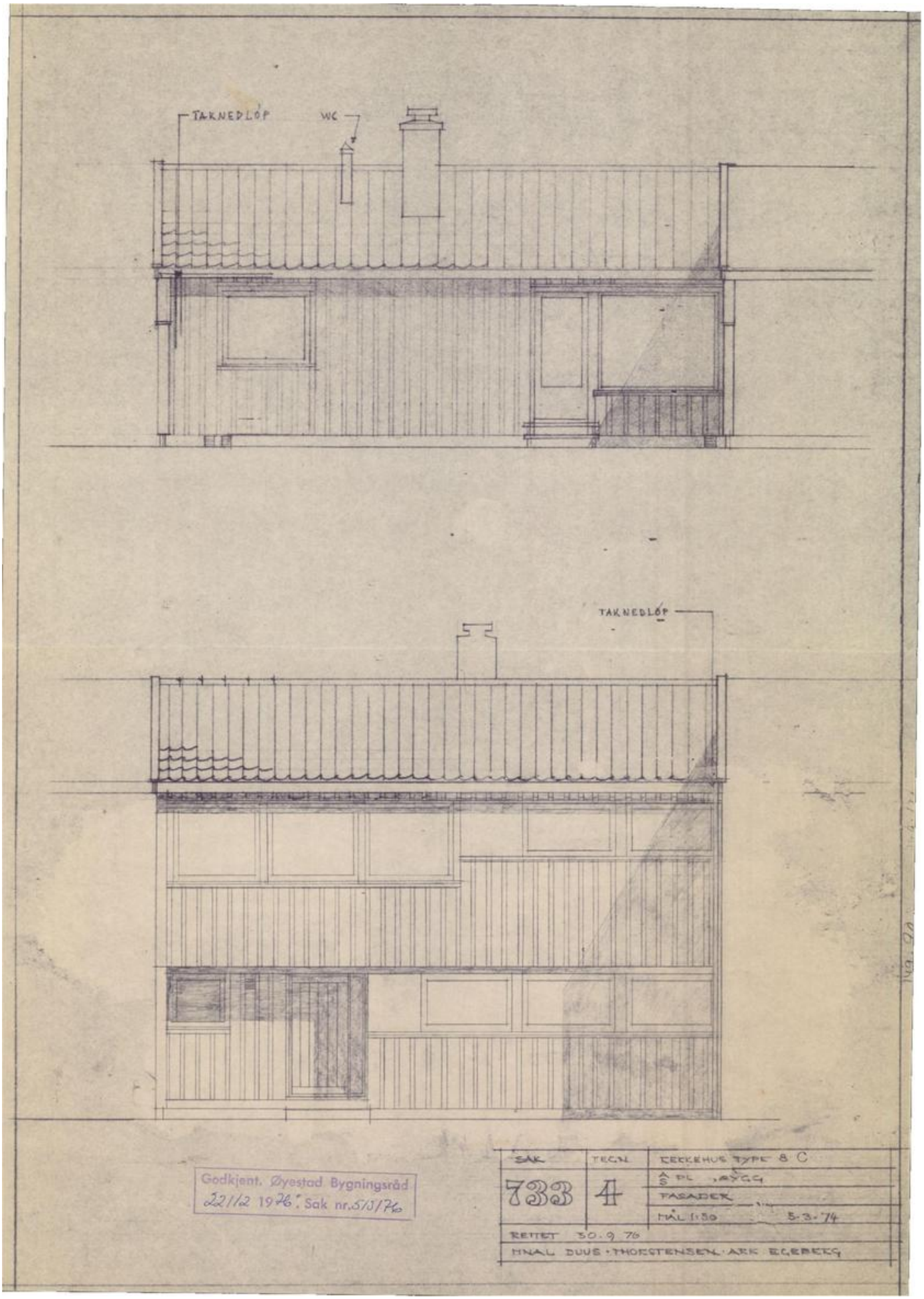


GULV ALT A
BELEGG
5CM ARM. BÆRELAG
4 CM ISOPOR (30KG/M³)
0.2 MM FOLIE
AVRETTET BETONG

GULV ALT. B
BELEGG
12⁵ MM SPONPLATE (ORKLA ELITE)
4 CM ISOPOR (30KG/M³)
0.2 MM FOLIE
AVRETTET BETONG

Godkjent. Øyestad Bygningsråd
22/12 1976 . Sak nr. 5/3/76

SAK	TEGN.	REKKEHUS TYPE B
7333	3	Ø PLANBYGG
		SNITT
		MÅL 1:50 — 5.3.'74
RETTET		
HNAL. DUUS · THORSTENSEN · ARE EGEBERG		


TAKNEDLØP
WC
TAKNEDLØP
Godkjent. Øyestad Bygningsråd
22/12 1976. Sak nr. 5/3/76
SAK
733
TEGN.
4
EKKEHUS TYPE 8 C
Ø PL. MYGG
FASADER
MÅL 1:50
5-3-74
RETTET 30.9.76
MNAL DUUS-THORSTENSEN, ARK. EGEBERG

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123,
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	429	Bnr.:	161	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Konvallveien 8, 4823 Nedenes					Dato:	04.10.2026 HKE

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr.	13 574,88,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	4 788,-

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

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

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

TILKNYTTNING VANN OG KLOAKK

Godkjent/klar for regning:	11.11.77	HET
Tilknyttningsavg. betalt:		
Tilkoplingstill. utstedt:	21.11.77	HET
Kontroll i marken:		HET
Endelig skisse:	11.11.77	HET
Årsavg. beregnet:	17.9.79	Sem
Vannmåler montert/registrert:		
Arkivert:	17.9.79	Sem



Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	RØRLEGGER HALVORSEN AS	Orgnr:	865380542
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	10.06.2016		
Målerstand ved innstallasjon:	0000		
Plassering:	Trapperom		
Tekst / kommentar:	Tilb.slagsventil i måler.		

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4203	Arendal	429	161		

Adresse til bygningen	Konvallveien 8, 4823 Nedenes
Avtalenr.	76019
Kundenr.	105779

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

Kommentarer: Faktura for 4. kvartal er i ferd med å bli sendt ut.

Dato: 01.10.2026

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

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS

Dalenveien 347

4849 Arendal

Reguleringsplan

Adresse: Konvallveien 8, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 429/161/0/0

Planident: 1605r3e10
Ikrafttredelsesdato: 25.8.1978
Plannavn: Natvig - Nedenes felt C, rev. Beb. Plan

Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg, Parkeringsplass

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-09-30

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass
- FRIOMRÅDER
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal
- 2011 - Kjøreveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 3040 - Friområde

Tegnforklaring - Kommunedelplan

ARENDAL KOMMUNE

Samferdsel punkt
- Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå
- Vegkryss (tunnel) N
- Vegkryss N
- Vegkryss (bru) N
- Vegkryss (tunnel) F
- Vegkryss F
- Vegkryss (bru) F
- Kollektivknutepunkt (tunnel) N
- Kollektivknutepunkt N
- Kollektivknutepunkt (bru) N
- Kollektivknutepunkt (tunnel) F
- Kollektivknutepunkt F
- Kollektivknutepunkt (bru) F

Lokalruter
Status
- Eksist
- Framtidig

Hovedruter
Status
- Eksist
- Framtidig

Infrastruktur linjer
KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST
- Trase for vannfors. N
- Trase for vannfors. F
- Trase for avløp N
- Trase for avløp F
- Overføringsanl., energi N
- Overføringsanl., energi F
- Overvannstrase N
- Overvannstrase F
- Juridiske linjer

Samferdsel linjer
- Ikke fullstendig klassifisert

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

Hensynssoneområder
- Feil eller ingen verdi

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

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

Retningslinjeområder gammel lov

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

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

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

Arealplaner under arbeid

Adresse: Konvallveien 8, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 429/161/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-09-30

ARENDAL KOMMUNE

N

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



ambita

Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/429/161/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

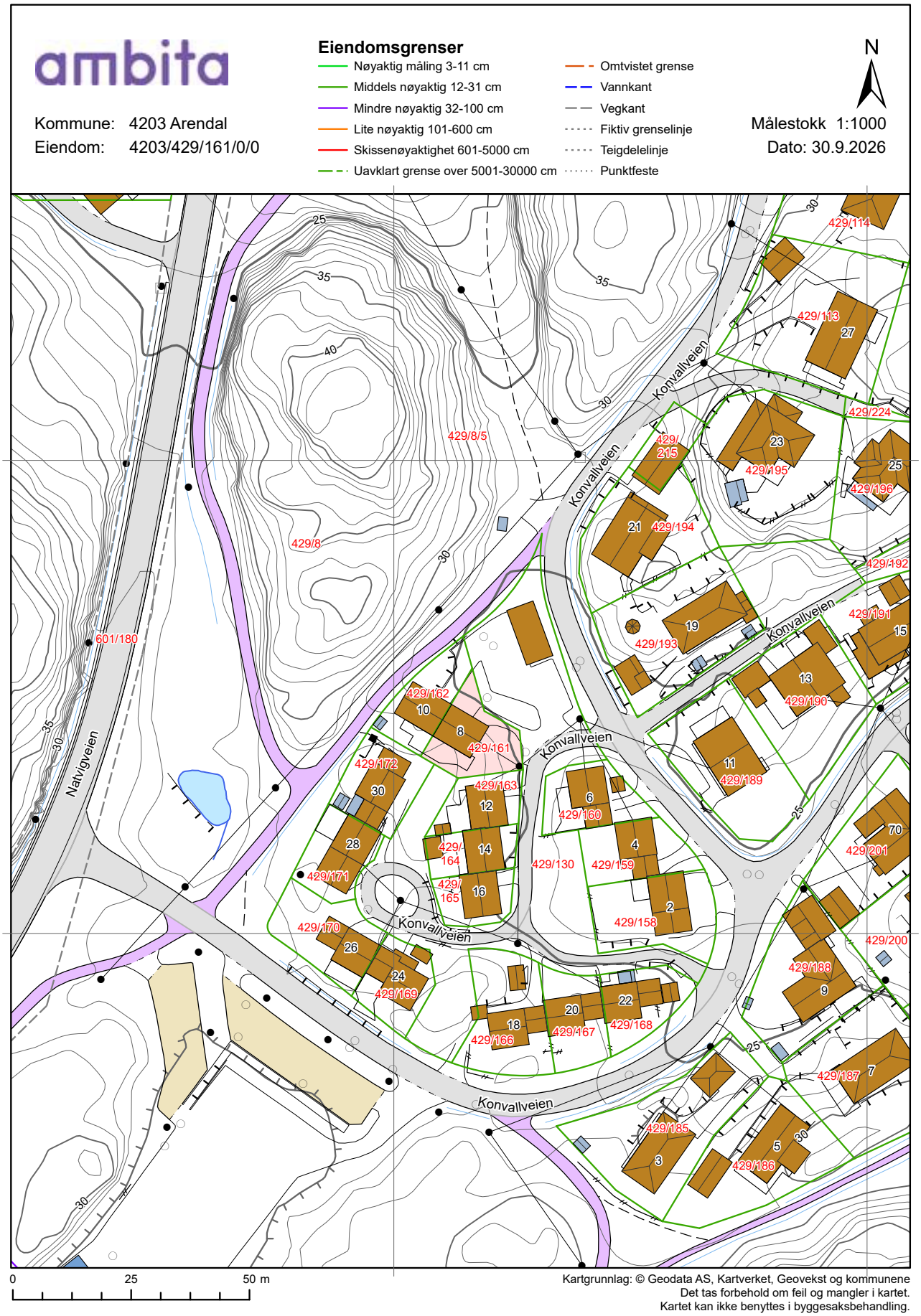
N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/429/161/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 30.9.2026
Konvallveien
Natvigveien
429/114
429/113
429/224
429/195
429/196
429/194
429/192
429/191
429/193
429/190
429/189
429/162
429/161
429/172
429/163
429/160
429/171
429/164
429/130
429/159
429/165
429/158
429/170
429/169
429/201
429/200
429/188
429/168
429/167
429/166
429/187
429/185
429/186
429/8/5
429/8
601/180
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Utskriftsdato: 30.09.2026

Agder Renovasjon IKS

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	429	**Bruksnr.**	161	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Konvallveien 8, 4823 NEDENES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	3 132,16 kr
Sum	**3 132,16 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Mini Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	1 149,22 kr
Restavfallsgebyr Mini	25%	1 stk	1787.75	1/1	0 %	1 787,75 kr	1 340,81 kr
					Sum	**3 320,06 kr**	**2 490,03 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

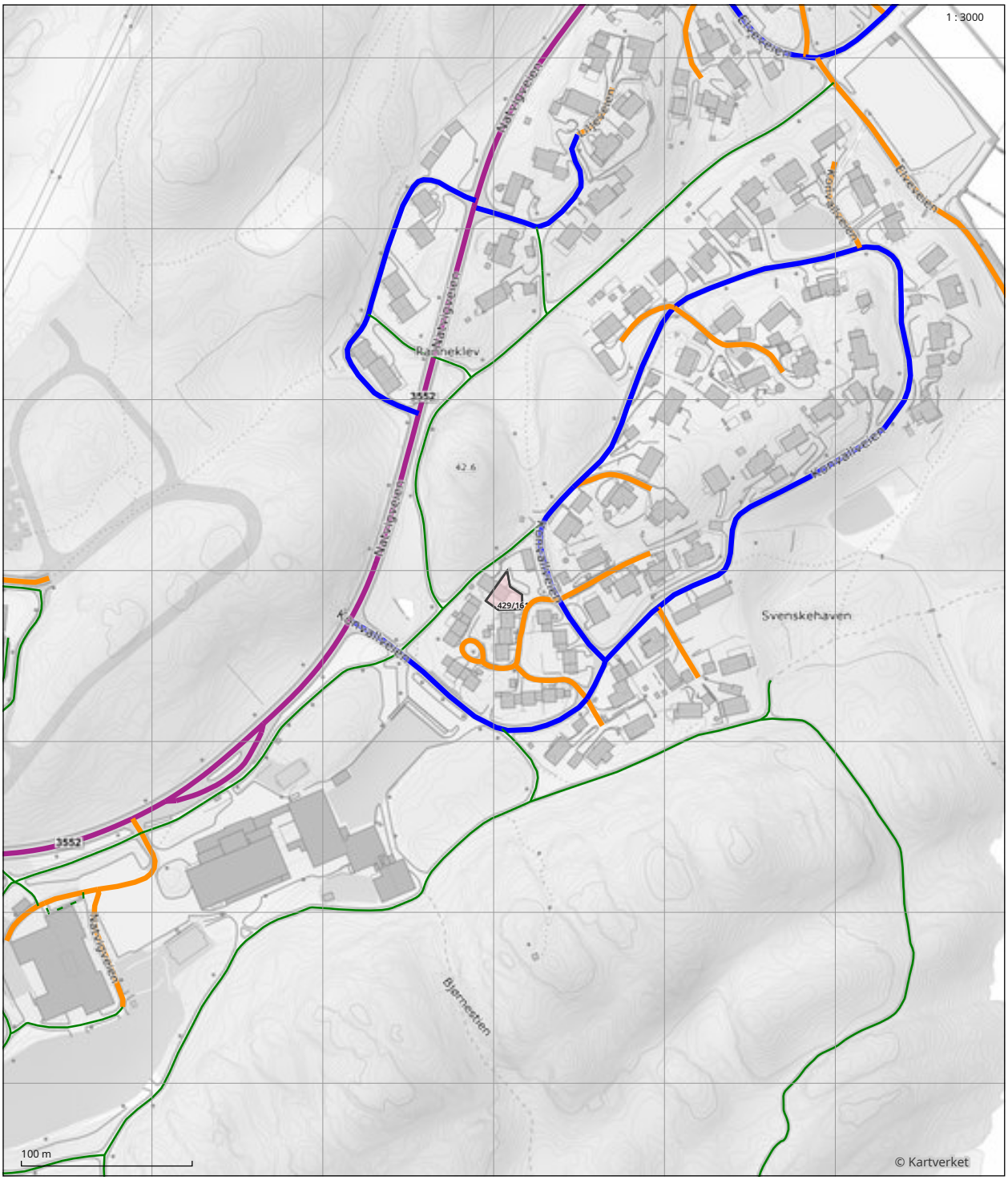
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ambita Vegstatuskart

Kommune: Arendal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 429/161/0/0
Adresse: Konvallveien 8, 4823 NEDENES

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30/09/2026



- Europaveg
- Tunnel, europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Skogsbilveg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 429, Bruksnr 161	**Kommune:**	4203	Arendal
Adresse:				
Veiadresse:	Konvallveien 8, gatenr 45100 4823 Nedenes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	4101 8	Natvig Nedenes
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	5070601 3511	Øyestad Arendal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Konvallveien 8	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	10.04.1978	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	264,2 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	4203/429/161	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	07.01.1992	Mottaker	4203/429/161	0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	10.04.1978	Avgiver Mottaker	4203/429/130 4203/429/161	-264,0 264,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Konvallveien 8	Bolig	108,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	108,0	Igangset.till.:	15.06.1977
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	108,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.08.1978
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	166932556			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		52,0		52,0				
H02			56,0		56,0				

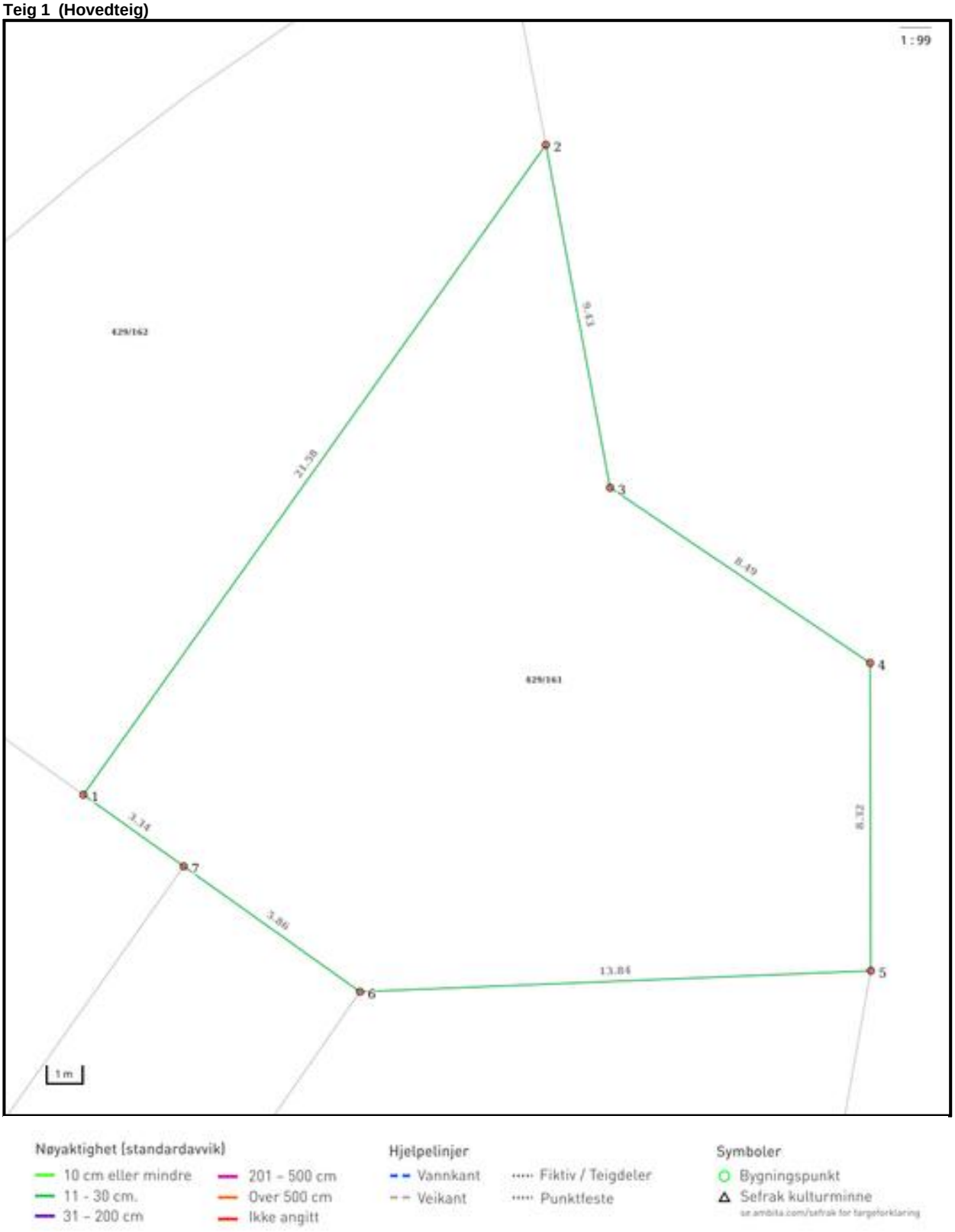
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 264,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 474 937,45	483 205,67	21,58m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 474 956,08	483 216,57	9,43m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 474 947,00	483 219,13	8,49m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 474 942,90	483 226,57	8,32m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 474 934,61	483 227,33	13,84m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 474 932,81	483 213,61	5,86m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 474 935,76	483 208,55	3,34m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ØYESTAD KOMMUNE

DAGBOKFØRT
19. JAN 79 00484
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

SKJØTE

Øyestad kommune v/ordføreren skjøter og overdrar herved til

Andreas Baasland

født [redacted] person nr [redacted]

tomt Konvallveien 8 gnr. 29 bnr 161

i Øyestad, som ifølge kartforretning av 29. mars 1978

har et samlet areal av 264,44 m², på følgende betingelser:

1. Kjøpesummen kr. 1.329,00, som omfatter andel av veigrunn samt friareal, er betalt kontant.

2. Byggearbeidet må være påbegynt innen ett år, ellers faller tomten tilbake til kommunen. Formannskapet kan i særlige tilfeller forlenge denne frist.
Ønsker kjøperen å overdra eiendomsretten før tomten er bebygd, skal dette skje til selgeren (kommunen) mot tilbakebetaling av kjøpesum og refusjonsbeløp.

3. Oppmåling, tinglysing, dokumentavgift og hjemmelsbrev betales av kjøperen.

4. Spesielle bestemmelser.

a. Deling av grunnen må ikke finne sted uten selgerens (kommunens) samtykke.

b. Eventuell innhegning mot gate eller vei påhviler kjøperen. Mellom de solgte tomter påhviler gjerdeholdet de tilstøtende kjøpere med 1/2-del hver. Mot friareal, lekeplasser og fellesareal har kjøperen gjerdeplikt.

c. Kjøperen er forpliktet til å holde såvel bygninger som grunn og innhegning i ordentlig stand.

d. Angående bebyggelse, byggerestriksjoner o.l., vises til reguleringsplan og reguleringsvedtekter.

e. Erhvervsmessig virksomhet innen byggefeltet tillates ikke uten selgerens (kommunens) samtykke.

f. Kjøperen må finne seg i at det kan bli lagt vann, kloakk, drens- og telefonledninger etc. over tomten uten godtgjørelse. Mindre skader og ulemper i denne anledning må tåles uten erstatning.

g. Kjøperen er kjent med og aksepterer solidarisk vedlikeholdsplikt når det gjelder ledningsnettet, under og fra boligen fram til det interne hovedkloakk- og vann-ledningsnett. Vedlikeholdsplikten omfatter også adkomstveien.

h. Kjøperen er siden forpliktet til å tegne medlemsskap i områdets Velforening.

Øyestad, den 16. mai 1978

På Øyestad kommunes vegne:
Einar Livolden

Som kjøper:
Andreas Baasland

Herved bekreftes at kjøperen har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og er over 20 år.
Vi er begge myndige og bor i Norge.

1. Gunnar Vardaasen

2. Grethe Paul

Rett gjenpart bekreftes
AUST-AGDER SPAREBANK
iflg. spesialfullmakt

~~Dagboknr. 485/1979: Se ptb. B.~~

DAGBOKFØRT
05 APR 79 02864
SORENSKRIVEREN I NEDENES

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
hus på festet tomt gnr.29 bnr.162	Øyestad	Alf Wilhelm Hansen
gnr. 29 bnr. 161	"	Andreas Baasland

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings- tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Arendal den 26/3-79

Alf W. Hansen

Andreas Baasland

Rett gjengivelse bekreftes
AUST-AGDER SPAREBANK
Hfg. spesialtullmakt

Til vitterlighet :

Pastor Th. Nordbø
4330 Farsund

AUST-AGDER SPAREBANK
Arendal

HB-1805 10-61

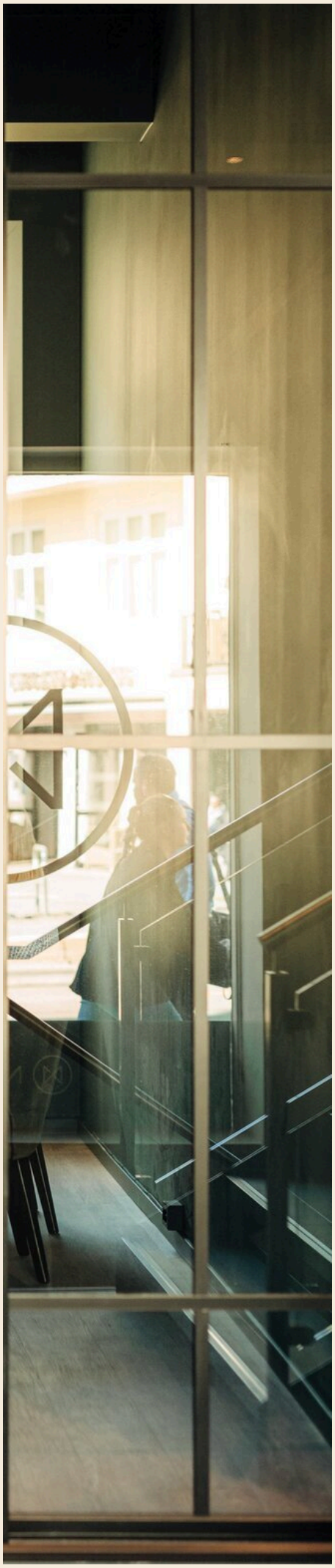
Velkommen til

Nordvik Arendal

Våre eiendomsmeglere har god lokalkjennskap i Aust-Agder. Vi hjelper deg med å selge bolig i Arendal, Grimstad, Tvedestrand og Risør, og vi vet hva som faktisk betyr noe for boligkjøperne her. Den innsikten bruker vi for å presentere boligen din for akkurat de rette folkene. Hos oss får du en engasjert megler som følger deg tett hele veien, fra den første samtalen til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt selve handelen, slik at du kan føle deg trygg gjennom hele prosessen. Vi kombinerer grundig arbeid med ekte lokalkjennskap, slik at du kan selge boligen din trygt og med et godt resultat.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

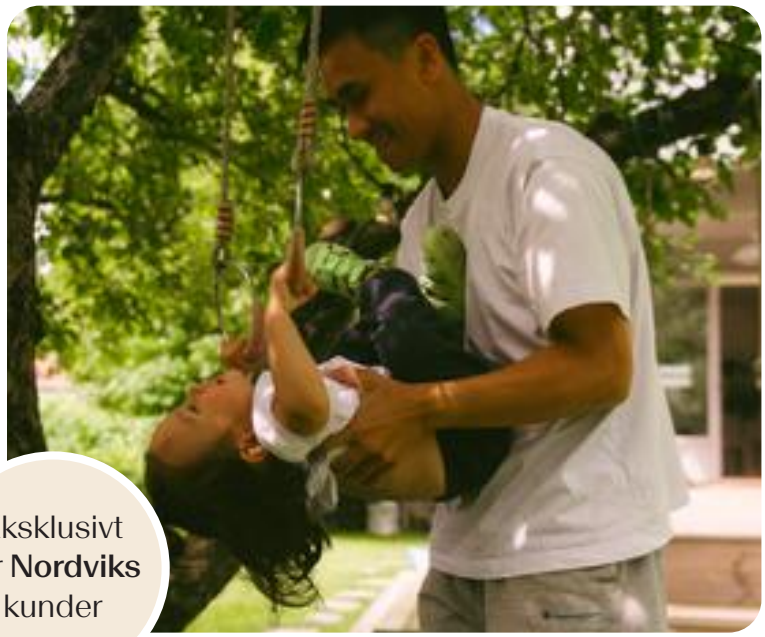
Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0241/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Konvallveien 8 4823 NEDENES
Matrikkel: Gnr 429, bnr 161 i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Ida Michelle Vatne

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