NORDVIK

Tromøy kirkevei 409

3 soverom | 286 kvm | Enebolig

Velkommen til

Tromøy kirkevei 409

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.09.2026

Nøkkelinformasjon



Stor enebolig på over 1,6 mål tomt – høyt under taket, romslige oppholdsrom og flott beliggenhet på Tromøy

Prisantydning	**3 700 000,-**
Omkostninger	**93 590,-**
Totalpris	**3 793 590,-**
BRA-i	**286 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1891**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Tromøy kirkevei 409 – en stor og innholdsrik enebolig med en fantastisk tomt på over 1,6 mål. Eiendommen ligger luftig og fint til på Tromøy, med god plass både inne og ute, og passer perfekt for deg som ønsker romslige omgivelser i naturskjønne omgivelser.

Boligen har imponerende takhøyde som skaper en lys og luftig atmosfære i oppholdsrommene, samtidig som den romslige planløsningen gir mange muligheter for både familieliv og sosiale sammenkomster. Den store tomten byr på gode uteområder med rikelig plass til lek, hage, aktiviteter eller fremtidige prosjekter.

Her får du en eiendom med god plass rundt deg, samtidig som du bor i et attraktivt område med kort vei til sjø, flotte turområder, skole, barnehage og daglige servicetilbud.

Planløsning



FOKUS FOTO

Plantegning Laget Av Fokus Foto Med Cubicasa Teknologi. Tegningen Er Ikke Målbar.





































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
39-0170/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tromøy kirkevei 409, 4818 FÆRVIK
Gnr 216, bnr 31 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selgere
Richard Lydersen
Asle Rene Lydersen

Kjøpesum og omkostninger
3 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
92 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
93 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
113 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 793 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 813 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1891

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 286 kvm
Totalt BRA: 286 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 66 kvm. Div. bodrom.
Total BRA: 66 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Vindfang, trappenedgang, gang, stuer, kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 112 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Gang, WC, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, mellomgang og 2 boder
Total BRA: 108 kvm.

Innhold
Kjeller: Diverse bodrom.
1. etasje: Vindfang, trappenedgang, gang, stuer, kjøkken, soverom og bad
2. etasje: Gang, WC, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, mellomgang og 2 boder

Standard
Boligen fremstår som en stor og romslig enebolig med en gjennomtenkt planløsning og en luftig romfølelse. Høyt under taket gir oppholdsrommene et eksklusivt preg og slipper inn godt med naturlig lys. Her er det gode oppholdsarealer og fleksible romløsninger som gir mange bruksmuligheter. Den store tomten kompletterer boligen med rikelig plass til uteopphold, lek og hage, og gir eiendommen en sjelden kombinasjon av romslighet og privatliv.

Parkering
På egen tomt.

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger:
Pusset opp stue andre etasje 2026.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. april 2026
Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Vivi Ann Lydersen
Har du kjennskap til eiendommen?
Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 44145894
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
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?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
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.?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke

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
Eventuell kommentar: Vet ikke
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Er to piper. Fyringsforbud i den ene. Vet ikke noe mer enn det
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke

Offentlige og private forhold
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
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
Eventuell kommentar: Vet ikke
24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
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
Eventuell kommentar: Vet ikke
26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Må byttes vannmåler i løpet av et år ellers vet jeg ikke
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
Eventuell kommentar: Vet ikke
28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
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
Eventuell kommentar: Vet ikke
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke

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
Byggegrunn er fjell og fyllmasse.
Grunnmur
Grunnmur består av gråstein. Deler av mur står ann rett på fjell.
Fuktsikring og drenering
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.
Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering
Vann og avløp er i plast. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.
Yttervegg – Konstruksjon
Konstruksjonen består av tømmer. Vassheller er felt inn bak kledningen.
Yttervegg – Kledning
Kledning er av type stående, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Mangler luftespalte i bunnen av veggene. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut, er av ulike typer årganger.
Vinduer
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, 1 stk. med 1 lag glass i 1. etasje og et glass mangler i kjelleren.
Ytterdører
Ytterdører er i tre.
Tak- og loftskonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord, isolasjon av type glassvatt på deler av loft som har mangelfull utlufting. Gamle fuktmerker ved piper og kilrenner.
Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra ca. 90 tallet .
Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
Beslag over tak.
Takrenner og nedløp
Renner er i plastbelagt stål.
Utstyr og installasjoner på tak
Stigetrinn montert.
Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.
Loft (innredet loftetasjerom)

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.
Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller
Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte.

Enebolig
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
A.3.21.4 Fuktsikring og drenering,TG 2
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller.

Årsak:
Alder og utførelse.

Konsekvens:
Dreneringen trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller. Må pga. alder og slitasje holdes under oppsikt.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
A.3.22.3 Terrengforhold,TG 2
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens:
Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering,TG 2
Vann og avløp er i plast. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng
A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer),TG 2
Terrasse side syd i enkel utførelse. Noe råte på deler av bjelkelag.

Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Trenger utbedringer for å stoppe videre utvikling.

Yttervegg
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning,TG 2
Kledning er av type stående, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Mangler luftespalte i bunnen av veggene. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut, er av ulike typer årganger. Trenger nå stedvis noe maling. Har i enkelte bord på vegg syd noe råte.

Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens:
Vil foreldes raskere uten vedlikehold.

Vinduer og ytterdører
A.3.17.3 Vinduer,TG 2
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, 1 stk. med 1 lag glass i 1. etasje og et glass mangler i kjelleren. Noe råte i bunnen av et vindu 1. etasje på vegg vest ende nord. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.

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

Årsak:
Manglende vedlikehold.

Konsekvens:
Vil foreldes raskere uten vedlikehold og manglende glass må monteres.

Yttertak
A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon,TG 2
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord, isolasjon av type glassvatt på deler av loft som har mangelfull utlufting. Gamle fuktmerker ved piper og kilrenner. Er som forventet ut i fra alder.

Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Har redusert bæreevne mht. snølast.

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking),TG 2
Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra ca. 90 tallet og har vanlig elde mht. alder. Enkelte stein må legges bedre til rette ved bunn av kilrenne øst.

Årsak:
Alder, hovedsakelig på undertak.

Konsekvens:
Halve levetiden er nå passert, må holdes under oppsikt.

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak,TG 2

Beslag over tak virker ok på utforming, har noe rust ved kanter.

Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Vil forringes raskere uten vedlikehold.

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)
A.2.5.3 Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging),TG 2
Fukt målt i gulv og bunnen av vegger. Kjeller har mangelfull utlufting.

Årsak:
Alder og mangelfull fuktsikring av mur utvendig.

Konsekvens:
Vil oppstå et fuktig miljø.

Krypkjeller
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon,TG 2
Krypkjeller under hjørne nord-vest hvor det er noe fukt i grunnen og mangelfull utlufting.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Kan oppstå et fuktig miljø som må holdes under oppsikt.

Våtrom (bad og vaskerom), Bad 1. etasje
Samlet vurdering:,TG 2
Rommet er nå mht. kommentarer og slitasje modent for renovering.

Årsak:
Alder og slitasje.

Konsekvens:
Kan ikke lenger garantere tett belegg.

Våtrom (bad og vaskerom), Bad 2. etasje
Samlet vurdering:,TG 3
Rommet trenger nå renovering før videre bruk.

Årsak:
Alder og slitasje.

Konsekvens:
Gulvet er ikke lenger tett.

Estimert kostnad: 175 000 kr

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller,TG 2
Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte.

Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Kan redusere bæreevnen.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen,TG 2
Piper er i teglstein og element, må pga. alder sjekkes nærmere av feier. Skal være fyringsforbud på en pipe.

Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Må sjekkes før bruk.

Ventilasjon generelt
A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte,TG 2
Mangelfull utlufting av samlige etasjer.

Årsak:
Manglende ventiler.

Konsekvens:
Liten luftutskiftning.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
A.2.13.1 Vannledninger,TG 2
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i krypkjeller nord-øst, er ikke funksjonstestet.

Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Halve brukstiden er nå passert, må holdes under oppsikt.

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann),TG 2
Avløpsrør er i plast.

Årsak:
Alder på rør fra byggeår.

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

A.2.13.3 Varmtvannsbereder,TG 2
VVS bereder montert i krypkjeller.

Årsak:
Alder iht. NS-3600.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Radon
Bygget er ikke oppført med radonsperrer basert på byggeår og vanlig utførelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.
Årsak:
Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.
Konsekvens:
Det bør gjennomføres radonmålinger. Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.
Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.
Se vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Geologiske forhold
Skredfare
Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til NVE.
Flomfare
Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til NVE.
Se vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Lyd- og støyforhold
Før 1949: Bygget har svært svak lydisolasjon sammenlignet med nyere bygg.
Boligen ligger utenfor støysone iht. offentlig kart.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjon i boligen mot naboboenheter og mot utendørs støy, hvis dette ikke er bestilt som en tilleggssanalyse.
Se vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap montert i stue 1. etasje på vegg nord.
Hovedsikring 63 ampere, 11 kurser.
Sikringsskap montert i gang 2. etasje ved vegg vest.
Hovedsikring 40 ampere, 6 kurser.
Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.
Se vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Branntekniske forhold
Se vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: Komfyr, platetopp nede kjøkken og oppvaskmaskin nede.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Det er ikke opplyst noen kostand til vedfyringen.

Informasjon om strømforbruk
Det foreligger ingen informasjon om dagens 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 13 047,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon (mini), vann og avløp.

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.

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.

Eiendomsskatt
Kr 6 451,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 956 183,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 824 733,- pr. 2024
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
Fremtind
Polisenr: 44145894

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 687 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt som innehar usikre eiendomsgrenser ifølge grunnkartet.

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
Tromøy kirkevei ligger i et attraktivt og familievennlig område på Tromøy, med en flott kombinasjon av landlige omgivelser og nærhet til det meste. Her er det kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk og idrettsanlegg, samtidig som øya byr på noen av Arendals flotteste badeplasser, kyststier og rekreasjonsområder. Med få minutters kjøretur til Arendal sentrum får du en rolig beliggenhet uten å gi avkall på en enkel hverdag.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass, Solheim - linje 102 - ca. 2 minutter i gåavstand.
Arendal togstasjon - linje R50 - ca. 15 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 1 time i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Spornes gårdsbarnehage (1-5 år) - ca. 14 minutter i gå avstand.
Kongshavn barnehage (1-5 år) - ca. 4 minutter i kjøreavstand.
Fabakken barnehage (1-6 år) - ca. 5 minutter i kjøreavstand.

Skoler
Sandnes skole (1-7 kl.) - ca. 6 minutter i kjøreavstand.
Roligheden skole (1-10 kl.) - ca. 7 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 16 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - ca. 19 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen fra byggeår. 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 ferdigattest for eiendommen datert, 22.02.1977 for utført arbeid iht søknad til Husbanken om energisparingslån.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigmelding for vann og avløp.
I tilstandsrapporten er det opplyst at byggeår er ca. 1891.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.
Det foreligger en tegning av fasade som viser fasadeendring fra 1975, som stemmer med dagens fasade.

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

Adkomst via privat vei. Det må påregnes vedlikehold og brøytekostander for den private veien til grunneier og eller til den som utfører arbeidet.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger pålegg om å skifte ut vannmåleren ved eiendommen.

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

4203/216/31:
21.01.1966 - Dokumentnr: 198 - Rettsbok
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Gjelder usikre grenser mellom partenes eiendommer.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

11.05.1891 - Dokumentnr: 900030 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:216 Bnr:23

03.02.1913 - Dokumentnr: 900382 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr: 216 Bnr: 37

24.10.2014 - Dokumentnr: 922298 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:4203 Gnr:216 Bnr:23
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Gave
Betyr: Areal overføring fra 216/23 til 216/31
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1520586 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:216 Bnr:31

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.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

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.

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige

renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 600,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 136 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. oktober 2026

Ansvarlig megler
Even Guttormsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

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

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

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

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

Tromøy kirkevei 409

Nabolaget Kongshavn - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sandnes skole (1-7 kl.) 180 elever, 12 klasser	6 min 4.2 km
Roligheden skole (1-10 kl.) 505 elever, 38 klasser	7 min 5 km
Arendal vgs - Mølleheia	16 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	19 min 10.6 km

Offentlig transport

Solheim Linje 102	2 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje R50	15 min 9.6 km
Kristiansand Kjevik	1 t 1 min

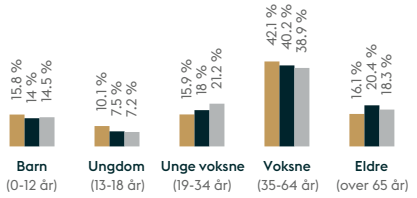
Barnehager

Spornes gårdsbarnehage (1-5 år... 22 barn	14 min 1.3 km
Kongshavn barnehage (1-5 år) 8 barn	4 min 3.5 km
Fabakken barnehage (1-6 år) 49 barn	5 min 3.3 km

Dagligvare

Coop Extra Kongshavn	4 min
Coop Extra Tromøytunet	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kongshavn	2 020	895
Arendal kommune	45 509	22 198
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Lofstadåsen ballbinge	3 min
Hove (hoveleiren	5 min
MOVA Krøgenes	8 min
MOVA Arendal Sentrum	19 min

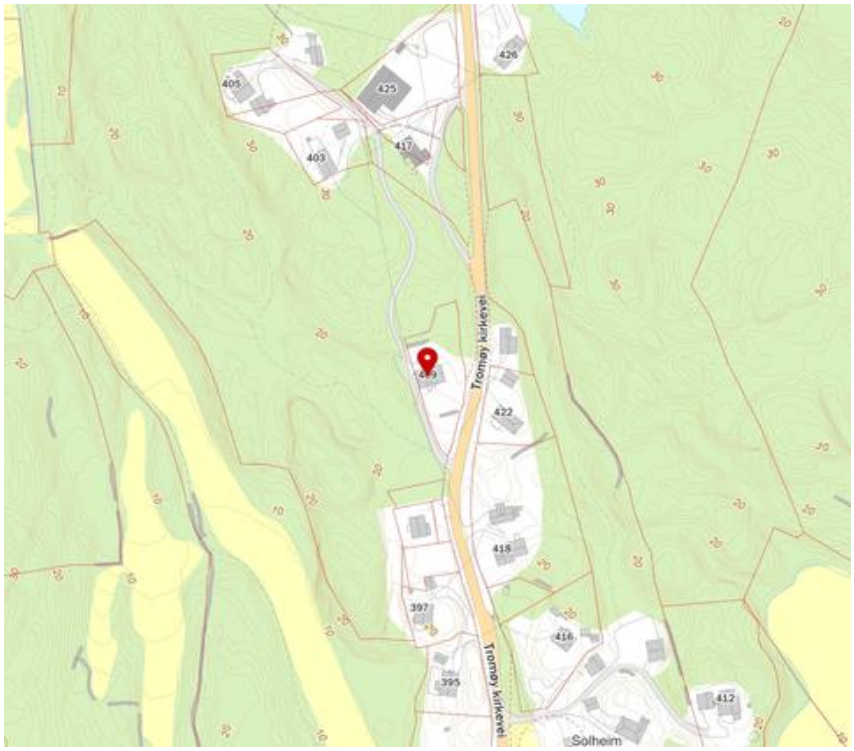
«Dette nabolaget tror jeg er det beste i hele Norge, for alle i nabolaget har god kjemi og masse å snakke om :D»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

Tromøy Kirkevei 409

4818 Færvik

Gnr: **216** Bnr: **31**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *466919*
Opprettet: *03.09.2026*
Utskrift: *06.09.2026*

Erik Sørensen AS

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

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 - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

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

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

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

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.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.
Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning nord.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
0 stk

TG 1
20 stk

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

Yttervegg
A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

Vinduer og ytterdører
A.3.17.3 Ytterdører

Yttertak
A.3.18.2 Takrenner og nedløp
A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
A.3.18.4 Skorsteiner over tak

Kjøkken - 1. etasje
A.2.2.1 Overflater – Vegger
A.2.2.1 Overflater – Himling
A.2.2.2 Overflater – Gulv
A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
A.2.2.6 Innredning

Innvendige trapper
A.2.10.1 Innvendige trapper

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

Kjøkken - 2. etasje
A.2.2.1 Overflater – Vegger
A.2.2.1 Overflater – Himling
A.2.2.2 Overflater – Gulv
A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
A.2.2.6 Innredning

TG 2
18 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
A.3.22.3 Terrengforhold
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering

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

Yttervegg
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Vinduer og ytterdører
A.3.17.3 Vinduer

Yttertak
A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)
A.2.5.3 Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Krypkjeller
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad 1. etasje
Samlet vurdering:

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ventilasjon generelt
A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
A.2.13.1 Vannledninger
A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)
A.2.13.3 Varmtvannsbereder

TG 3
1 stk

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad 2. etasje
Samlet vurdering: **175 000,-**

Estimerte kostnader på TG3 **175 000,-**

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Bolig av eldre dato beliggende på en usjenert tomt. Boligen er opprinnelig en tidligere skole som nå er innredet med en boenhet i hver etasje. Utvendig er det over tid foretatt vanlig vedlikehold, her er det nå behov for noe videre vedlikehold.
Innvendig i begge boenhetene er det en del elde og slitasje.

Det som først står for tur utvendig mht. vedlikehold er dreneringen.

Innvendig er det badene og eventuelt en estetisk oppgradering. Piper må også sjekkes av feier.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppsummering av HMS

Enebolig

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

A.3.22.1 Utvendige trapper
Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens:
Manglende montering medfører risiko for fallskader ved bruk.

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

A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Rekkverk burde vært med 1m høyde.
Avvik:
Rekkverket har en høyde som ikke er i samsvar med dagens krav.

Konsekvens:
Rekkverkshøyden gir redusert fallsikring sammenlignet med dagens krav.

Tiltak:
Det bør vurderes å øke rekkverkshøyden for å oppnå bedre personsikkerhet.

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
Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens:
Risiko for fallskader ved bruk.

Oppdragsopplysninger

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen **Besiktigelsesdato:** 03.09.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Tromøy Kirkevei 409, 4818 Færvik **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
216	31

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Dødsbo

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
ca. 1891

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.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
Kjeller	66	
1. etasje	112	12
2. etasje	108	
Sum:	**286**	**12**
Sum BRA:	**286**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	**BRA-i:** Div. bodrom.
1. etasje	**BRA-i:** Vindfang, trappenedgang, gang, stuer, kjøkken, soverom, bad. **TBA:** Terrasse.
2. etasje	**BRA-i:** Gang, WC, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, mellomgang, 2 boder.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

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

Vurdering / Avvik

A.3.21.1 Byggegrunn
Byggegrunn er fjell og fyllmasse.

TG 1
A.3.21.3 Grunnmur
Grunnmur består av gråstein, har vanlig elde. Deler av mur står ann rett på fjell.

TG 2
A.3.21.4 Fuktsikring og drenering
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller.

Årsak:
Alder og utførelse.

Konsekvens
Dreneringen trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller. Må pga. alder og slitasje holdes under oppsikt.

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

Pkt. A.3.22

Vurdering / Avvik

A.3.22.1 Utvendige trapper
Trapp til 2. etasje mangler håndløper på vegg.

TG 2

A.3.22.3 Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens
Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

TG 2

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering
Vann og avløp er i plast. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

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

Pkt. A.3.19-20

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasse side syd i enkel utførelse. Noe råte på deler av bjelkelag.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Trenger utbedringer for å stoppe videre utvikling.

Yttervegg

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 2

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning
Kledning er av type stående, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Mangler luftespalte i bunnen av veggene. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut, er av ulike typer årganger. Trenger nå stedvis noe maling. Har i enkelte bord på vegg syd noe råte.

Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens
Vil foreldes raskere uten vedlikehold.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.3 Vinduer
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, 1 stk. med 1 lag glass i 1. etasje og et glass mangler i kjelleren. Noe råte i bunnen av et vindu 1. etasje på vegg vest ende nord. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.

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

Årsak:
Manglende vedlikehold.

Konsekvens
Vil foreldes raskere uten vedlikehold og manglende glass må monteres.

TG 1

A.3.17.3 Ytterdører
Ytterdører er i tre, har vanlig elde.

Yttertak

Pkt. A.3.18

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord, isolasjon av type glassvatt på deler av loft som har mangelfull utlufting. Gamle fuktmerker ved piper og kilrenner. Er som forventet ut i fra alder.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Har redusert bæreevne mht. snølast.

TG 2

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra ca. 90 tallet og har vanlig elde mht. alder. Enkelte stein må legges bedre til rette ved bunn av kilrenne øst.

Årsak:
Alder, hovedsakelig på undertak.

Konsekvens
Halve levetiden er nå passert, må holdes under oppsikt.

TG 2

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
Beslag over tak virker ok på utforming, har noe rust ved kanter.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Vil forringes raskere uten vedlikehold.

TG 1

A.3.18.2 Takrenner og nedløp
Renner er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp ender rett på grunn. Fallforhold er ikke sjeket.

TG 1

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Stigetrinn montert.

Snøfanger mangler.

TG 1

A.3.18.4 Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Loft (innredet loftetasjerom) — Pkt. A.2.6

Beskrivelse

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

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

Vurdering / Avvik

A.2.5.1 Overflater – Vegger
Vegger i mur.

A.2.5.1 Overflater – Himling
Himling er med panel.

A.2.5.2 Overflater – Gulv
Kun grovkjeller med gulv i betong.

TG 2

A.2.5.3 Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)
Fukt målt i gulv og bunnen av vegger. Kjeller har mangelfull utlufting.

Årsak:
Alder og mangelfull fuktsikring av mur utvendig.

Konsekvens
Vil oppstå et fuktig miljø.

Krypkjeller — Pkt. A.2.7

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon
Krypkjeller under hjørne nord-vest hvor det er noe fukt i grunnen og mangelfull utlufting.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens
Kan oppstå et fuktig miljø som må holdes under oppsikt.

Våtrom (bad og vaskerom) Bad 1. etasje — Pkt. A.2.1

Vurdering / Avvik

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er med baderomsplater, mangler forsegling i skjøter.

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himling er med malt panel.

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med belegg, er flatt, sluk ikke inspisert.

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Belegg utgjør tettesjikt.

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

A.2.1.5 Ventilasjon
EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, kar og avløp til vaskemaskin.

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. tømmervegg som rør er mot.

TG 2

Samlet vurdering:
Rommet er nå mht. kommentarer og slitasje modent for renovering.

Årsak:
Alder og slitasje.

Konsekvens
Kan ikke lenger garantere tett belegg.

Våtrom (bad og vaskerom) Bad 2. etasje

Pkt. A.2.1

Vurdering / Avvik

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er med malte plater.

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himling er med malte plater.

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med belegg, er med noe defekt skjøt side vest. Gulvet er flatt.

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Belegg er delvis defekt side vest av rommet.

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

A.2.1.5 Ventilasjon
EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og avløp til vaskemaskin.

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Litt fukt målt i gulvet ved vegg vest ved beleggskjøt.

Hulltaking bort valgt pga. tømmervegger.

TG 3

Samlet vurdering:
Rommet trenger nå renovering før videre bruk.

Årsak:
Alder og slitasje.

Konsekvens
Gulvet er ikke lenger tett.

Estimert kostnad:
175 000,-

Kjøkken 1. etasje

Pkt. A.2.2

Vurdering / Avvik

TG 1 **A.2.2.1 Overflater – Vegger**
Veggene er med malt panel.

TG 1 **A.2.2.1 Overflater – Himling**
Himling er med malt panel.

TG 1 **A.2.2.2 Overflater – Gulv**
Gulvet er med belegg.

TG 1 **A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1 **A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1 **A.2.2.6 Innredning**
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder.
Kjøkkeninnredning er med speil fronter.

Kjøkken 2. etasje

Pkt. A.2.2

Vurdering / Avvik

TG 1 **A.2.2.1 Overflater – Vegger**
Veggene er med malt panel. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1 **A.2.2.1 Overflater – Himling**
Himling er med malt panel.

TG 1 **A.2.2.2 Overflater – Gulv**
Gulvet er med belegg.

TG 1 **A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1 **A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1 **A.2.2.6 Innredning**
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder.
Kjøkkeninnredning er med speilfronter.

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

Pkt. A.2.11

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller
Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Kan redusere bæreevnen.

Innvendige trapper

Pkt. A.2.10

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.10.1 Innvendige trapper
Trapper er med rett løp av enkel type til kjelleren. Håndløpere mangler på vegger.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Pkt. A.2.9

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
Piper er i teglstein og element, må pga. alder sjekkes nærmere av feier. Skal være fyringsforbud på en pipe.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Må sjekkes før bruk.

Ventilasjon generelt

Pkt. A.2.12

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
Mangelfull utlufting av samlige etasjer.

Årsak:
Manglende ventiler.

Konsekvens
Liten luftutskiftning.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Pkt. A.2.13

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.13.1 Vannledninger
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i krypkjeller nord-øst, er ikke funksjonstestet.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Halve brukstiden er nå passert, må holdes under oppsikt.

TG 2

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

Årsak:
Alder på rør fra byggeår.

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

TG 2

A.2.13.3 Varmtvannsbereder
VVS bereder montert i krypkjeller.

Årsak:
Alder iht. NS-3600.

Konsekvens
Ingen umiddelbar konsekvens.

TG 1

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)
Varmepumpe montert, krever jevnlig service.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Pkt. A.2.15

Oppsummering av skadedyr og fuktkrevende insekter

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon:
Gamle spor etter borebiller, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes av saneringsfirma.

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

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

Årsak:
Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

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

Geologiske forhold

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	Før 1949: Bygget har svært svak lydisolasjon sammenlignet med nyere bygg.	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart?	Ja	Boligen ligger utenfor 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?	Ikke relevant	
4	For boliger oppført før 1997 er det opplyst om normalt svakere lydisolasjon mot utendørs støy?	Ikke relevant	
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, hvis dette ikke er bestilt som en tilleggssanalyse.

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	
2	Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret?	Ikke relevant	
3	Det er mindre enn 5 år siden siste el-tilsyn, eller vurdering er gjennomført?	Nei	2020 dokumentasjon i s-skap1. etasje.
4	Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?	Nei	
5	Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)?	Nei	
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)?	Nei	
12	Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999?	Nei	
13	Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
14	Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer?	Nei	

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.5 Elektrisk anlegg
Sikringsskap montert i stue 1. etasje på vegg nord.
Hovedsikring 63 ampere, 11 kurser.

Sikringsskap montert i gang 2. etasje ved vegg vest.
Hovedsikring 40 ampere, 6 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Bilder





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	Ingen dokumentasjon på boenhetene.
2	Boligen fremstår å være inndelt i brannceller i tråd med krav på befaringstidspunktet?	Nei	Ingen dokumentasjon på event. brannskille.
3	Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav?	Ja	
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	

Signatur

Signatur

Rykene - 06.09.2026
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Asle Rene Lydersen	9578-5995-4-113767	2026-08-27 09:58:30
Richard Lydersen	9578-5995-4-656163	2026-08-27 10:07:01

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. aug. 2026

Oppdragsnummer
39-0170/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tromøy kirkevei 409, 4818 FÆRVIK

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Asle Rene Lydersen , Richard Lydersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. april 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Vivi Ann Lydersen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 44145894
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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.?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Er to piper. Fyringsforbud i den ene. Vet ikke noe mer enn det

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Må byttes vannmåler i løpet av et år ellers vet jeg ikke

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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: 39-0170/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Richard Lydersen	**2026-08-27**	**Asle Rene Lydersen**	**2026-08-27**

Identifikasjon

Richard Lydersen

Identifikasjon

Asle Rene Lydersen

Signicat

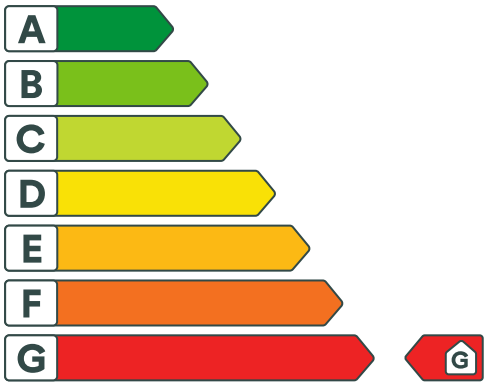
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Tromøy kirkevei 409, 4818 FÆRVIK**	
Dato for energimerking **24.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337793**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **167070876**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **31**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **300,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **220,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **504,31 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **477,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **105 077 kWh**



Tromøy kirkevei 409, 4818 FÆRVIK

Detaljering

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

Tromøy kirkevei 409, 4818 FÆRVIK

Tiltak

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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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 11: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

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: 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 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123,
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.
Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.
Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	216	Bnr.:	31	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Tromøy kirkevei 409, 4818 FÆRVIK					Dato:	08-09-2026 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(utskiftning av vannmåler)	x	

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr.	16 177,48,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	6 451,-

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.

ARENDAL KOMMUNE
Kommunalteknikk og Geodata

Til eiere av gårds-/bruksnummer: 216/31

Dato:	30.01.2026
Vår ref.:	20263880-
Deres ref.:	
Arkivkode:	#EIENDOM_GID#
Saksbeh.:	Aneta Juskowiak-Barcis
Telefon:	+4748510939

Anmodning om å skifte ut vannmåler ved eiendom GNR/BNR 216/31,

Arendal kommune har registrert at vannmåler installert ved eiendommen er mer enn 10 år gammel, og dermed opprettholder den ikke lenger dagens standard. Arendal kommune anmoder til utskiftning av vannmåleren og ombygging til dagens standard, for å opprettholde kommunens krav til målenøyaktighet og sikring mot tilbakestrømning. Som eier av eiendommen anmodes du med dette om snarest mulig å skifte ut vannmåleren ved eiendommen.

Frist for å skifte ut vannmåler: 30.04.2026

Vannmåler skal skiftes ut og plomberes av godkjent rørleggerforetak. I forbindelse med utskiftning av vannmåler må rørlegger kontrollere at alt vann ved eiendommen måles. Dersom eiendommen har flere tilkoblinger til kommunal vannledning, skal det installeres én måler for hver tilkobling.
Vann til bolig og næringsvirksomhet skal måles hver for seg. For landbrukseiendommer regnes landbruksbygninger/driftsbygninger som næring, og vann til disse skal måles separat fra vann til bolig.
Vannmåler skal etableres frostsikkert. Se vedlagte informasjonsskriv for ytterligere detaljer.
Vannmåleren leies av kommunen med årlig målerleie, mens utskiftning/oppgradering av vannmålerinstallasjonen betales av huseier. Pris har ikke kommunen noe innvirkning på, men et tips er å sjekke med flere rørleggerforetak. Kommunen benytter elektroniske vannmålere med automatisk avlesning.
Kontakt godkjent rørleggerforetak som vil sørge for henting av vannmåler, utskiftning/oppgradering og nødvendige meldinger til kommunen. Ved søknad om utskiftning av vannmåler skal rørlegger bruke denne referansekoden:

SMXD7500

VIKTIG! Referansekoden leveres utførende foretak.

Dersom du ikke har skiftet ut vannmåleren innen **30.04.2026**, vil kommunen sende krav om at du skifter ut vannmåleren, jfr. forurensningsforskriften §16-4 annet ledd og Arendal kommunes forskrift om vann- og avløpsgebyrer. Har du spørsmål se hjemmesiden vår www.arendal.kommune.no-> Vann, avløp og renovasjon -> Vannmåler, eller ta kontakt på tlf.: 915 55 789 / epost: postmottak@arendal.kommune.no

Kontaktinformasjon:	www.arendal.kommune.no	**Telefon:**	+47 37 01 30 00
Postadresse	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD	**E-post:**	postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse:	Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL		
Org.nr.:	940493021		

Med hilsen

Aneta Juskowiak-Barcis

Saksbehandler

Miljø og Private anlegg

Vedlegg

* krav til vannmålerinstallasjoner i Arendal kommune (1).pdf

Adresseliste:

Gårds-/bruksnummer	Navn	Adresse	Postnummer	Sted
216/31	LYDERSEN VIVI-ANN	Jane Steffensen, Løvetanntoppen 61	4823	NEDENES

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021
Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

240 TILKNYTTING VANN OG KLOAKK Hb. bolig 216/31

	Vivi-Ann Lyoersen, Brekka	Tilskuddsregler sendt	Dato	Sign.
1	Registrert	Ja/Nei	14/9-00	HGT
2	Godkjent/klar for regning		21/9-00	HGT
3	Regning sendt Bgd. 26/9-00			
4	Tilknyttingsavg. betalt			
5	Tilkoblingstillatelse utstedt		21/9.00	HGT
6	Melding om ferdigbefaring mottatt			
7	Ferdigbefaring FU. Fellis 18/10-00		Tilkoblet.	
8	Kopi til bygningskontrollen			
9	Tilskudd beregnet			
10	Årsgebyr beregnet 4a 1/1.00		27.10.00	HG
11	Vannmåler godkjent og avlest			
12	Klar for arkivering			
13	Arkivert			

SEKRETARIATET FOR REGISTRERING AV FASTE KULTURMINNER I NORGE – SKJEMA I JUNI 1978 (BOKMÅL)

REGISTRERING AV FASTE KULTURMINNER I NORGE

REGISTRERING AV HU

S 0 S X Y / 47066758

OBJEKT	GAMMEL SKOLE, NÅ BOLIGHUS. Solheim
EIER (tittel, navn, postadresse)	JAN C. STEFFENSEN SOLHEIM TRØNDY 4800 ARENDAL
BRUKER (tittel, navn, postadresse)	JAN C. STEFFENSEN SOLHEIM TRØNDY 4800 ARENDAL

ARKIV-/KARTREF.

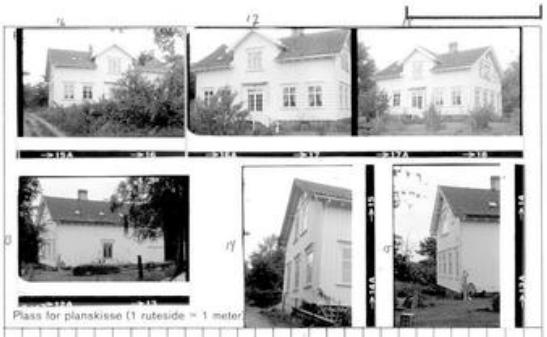
1	KORTARKIV-NUMMER	Kommunenummer: 0906 (2027) · Registreringskrets nummer: 065 · Hus løpenummer:
2	FOTOARKIV-NUMMER	Filmnummer: 015 · Bildenummer, laveste: 13 · Bildenummer, høyeste: 18
3	ØKONOMISK KARTVERK BLAD-BETEGNELSE	Sone: 3 · Øst-vest i sonen: 3 · Nord-sør: 011 · Målestokk: 5 · Bladnummer: 1
4	KOORDINATER (fylles ikke ut)	System: GK. KARTV. · Akse/sone: · Y = 50 920 · X = 28 100

LOKALISERING

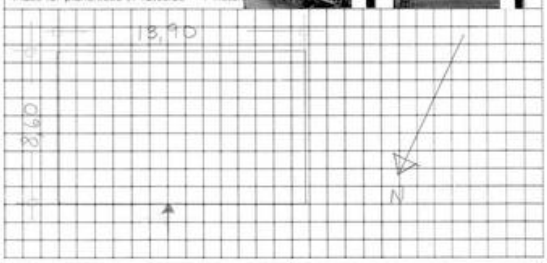
5	KOMMUNE	Kommune, navn: TRØNDY
6	TOPOGR.BETEGNELSE	Topogr. betegnelse, navn og nummer: BREKKA (189)
7	MATRIKKEL-BETEGNELSE	Gårdsnummer: 216 (216) · Bruksnummer lav.: 631 · høy.: · Undernummer (feste- m.m.) lav.: · høy.: · Annen matrikkelbetegnelse (bare for eiendommer utenfor landsmatrikkelen)
8	BYGNINGSNUMMER (fylles ikke ut)	
9	EIENDOMMENS NAVN,	Dialektform: SOLHEIM · Offisiell form: SOLHEIM
10	DIALEKT/OFFISIELT	
11	EIENDOMMENS VEG-/GATEADRESSE	Veg-/gatenavn · Veg-/gatenummer og -bokstav laveste: · høy.:

FUNKSJON OG MILJØ

12	OPPRINNELIG FUNKSJON (FORMÅL)	Lokal betegnelse på huset: SOLHEIM. · Kode 1: 7 (40) · 2 · 3 · 4 · Merknad: SKOLE
13	NÅVÆRENDE FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1: 2 (17) · 2 · 3 · 4 · Merknad
14	OPPRINNELIG SOSIAL MILJØSAMMENHENG	1. Embetsverk m.m. · 2. Næringsdrivende · 3. Tjenestemenn m.m. (1) · Merknad
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	1. Selvstendig hus frittst. (X) s.bygd ( ) · 2. Del av anlegg frittst. ( ) s.bygd ( ) · Merknad
16	FYSISK MILJØSAMMENHENG	1. Større tettsted (by) · 2. Mindre tettsted (1) · 3. Gårdsanlegg · 4. Seteranlegg · 5. Annen husgruppe · 6. Enkelthus, spredt · Merknad



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



44 VERNEVERDI								Vurderingen utført av	
EGENVERDI				SOM DEL AV MILJØ					
Høy	Midd.	Lav	Ingen	Høy	Midd.	Lav	Ingen	Dato	Underskrift
( )	(X)	( )	( )	( )	(X)	( )	( )	15/7-79	Toril Knudsen
( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	/	
( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	/	

BYGGEMÅTE M. M.

17	UNDERBYGNINGENS KONSTRUKSJON	1. Grunnmur (2) · 2. Pilarer, laftestein e. l. · Merknad
18	KJELLERENS/UNDER-ETASJ. UTNYTTING M. M.	1. Oppfylt · 2. Ganghøyde (1) · 3. Kryperom · 4. Åpen · Merknad: PIGERS SOVEROM, BODING, STUBBLOFT
19	YTTERVEGGENS KONSTRUKSJON	1. Tre (6) · 2. Mur · 3. Stein · 4. Metall · 5. Blandings- · 9. Annet · Merknad
20	FASADEKLEDNING	1. Ingen · 2. Jord, torv · 3. Tre (5) · 4. Stein · 5. Sement · 6. Plater · 7. Papp, plast · 9. Annet · Merknad: ~~Syd~~ forside av hus kledt i profilert wirtakitt (grunnet med rød og sandstrøkket)
21	TAKFORM	1. Saltak (1) · 2. Valm m.m. · 3. Pult, flatt · 4. Hvelv, kup. · 9. Annet · Merknad
22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	1. Never, torv · 2. Tre · 3. Naturstein · 4. Teglstein (1) · 5. Sementstein · 6. Plater · 7. Papp, plast · 9. Annet · Merknad
23	ANTALL ETASJER	1 etasje (X) · 1½ · 2 etasjer ( ) · 2½ · 3 etasjer ( ) · 3½ · 4 etasjer ( ) · 4½ · 5 o.m. ( ) · Merknad
24	HOVEDMÅL I PLAN	Lengde: 1390 cm · Bredde: 860 cm
25	ANTALL SKORSTEINER	Skorsteiner: 2 stk. · Merknad: Tidligere to ildsteder som har hatt felles skorstein.
26	PLANFORM (fylles ikke ut)	Merknad
27	STILPREG (fylles ikke ut)	Merknad

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M. M.

28	TIDFESTING/ BYGGEÅR	Tidskode: 1 8 8 (0) · Merknad: 1880
29	TILBYGGING/ OMBYGGING	Tidskode 1: · 2 · 3 · Merknad
30	FLYTTING	Tidskode 1: 1 8 4 (7) · 2 · 3 · Merknad: FLYTTA I 1884 FRA KVÆNUHUS KVÆR
31	REVET/BRENT/ FALT I RUIN	Tidskode · Merknad
32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	1. God stand (0) · 2. Beg. forfall · 3. Framskredet forfall · 4. Ruin · Merknad
33	OFFENTLIGE TILTAK SOM KAN BERØRE HUSET	1. Ingen (0) · 2. Saner.-plan · 3. Regul.-plan · 4. Veg-plan · 5. Byggepl. huset selv · 6. Byggepl. andre hus · 7. Vassdrags-plan · 9. Annet
34	EIERS/BRUKERS MENING OM HUSET	1. Bevaring på stedet (0) · 2. Bevaring annet sted på samme eiendom · 3. Flytting/salg til annen eiend. · 4. Forfall/rriving for godt
35	FREDNING/SIKRING	1. Ingen fredning/ sikring (X) · 2. Fredet etter lov · 3. Sikret v/offentlig vedtak · 4. Sikret v/offentlig erverv

FORSKJELLIGE OPPLYSNINGER

36	KARTFESTET PÅ ØKONOMISK KARTVERK?	Ja (X)	Nei ( )
37	REGISTRERT/OPPMÅLT FØR?	Ja ( )	Nei (X)
38	ELDRE FOTOGRAFIER/TEGNINGER?	Ja (X)	Nei ( )
39	BRANNFORSIKRINGSSELSKAP	NORGES BRANDKASSE	
40	INNSKRIFTER, DEKOR M. M.		
41	BYGGHERRE	DAVID KNUDSEN	
42	BYGGMESTER/ARKITEKT	PEDER MÅDSEN TØMRERM. TIL STIAN MÅDSEN.	
43	ANDRE OPPLYSNINGER	ISOLASJON MELLOM BULVIT OG LEIRE. FLERE INNSKRIFTER HOS JON NILSEN, BREKKA	

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:

Brekka (Sted) 13/7-79 (Dato) Toril Knudsen (Underskrift)

REGISTRERINGEN ER UTFØRT/SUPPLERT/AJOURFØRT:

Arendal 9/1-82 S.E. Nilsen

/

Signaler for kontrollfeltene: V = rubrikken utfylt, opplysningen sikker · ? = " " usikker/mangelfull · O = " " ikke " " mangler · X = " " " " rubrikken irrelevant

[ ] = fylles ut med kodesiffer · ( ) = fylles ut med kryss

005

Herr Jan C. Steffensen
Solheim, Tromøy

4800 Arendal

SV/RO 22/2-1977

FERDIGATTEST.

Det bekreftes herved at arbeidet på gnr. 16 bnr. 31
er utført i h.h.t. søknad til Husbanken om energisparings-
lån.

Tromøy ingeniørkontor.

Svein Vike
Bygn.sjef.

D0EQS/21854116 Geomatikk
216/31 Søknad. Vedtak. Ferdig 140

Ref. 13.8.75

brev av 14.7.75. SV/BV 15.7.1975.

Jan C. Steffensen
Brekka, Tromøy

4800 ARENDAL

Vedr. reparasjon av vindu og kledning på Deres hus på gnr. 16, bnr. 31.

De gis med dette tillatelse til å foreta endring i henhold til mottatt søknad og skisse av 14.7. d.å.

Dette til underretning.

TROMØY KOMMUNE, ingeniørkontoret

Svein Vike

Svein Vike
bygn.ing.

Tromöy, 14.7.1975

Tromöy Bygningsråd
Tromöy.

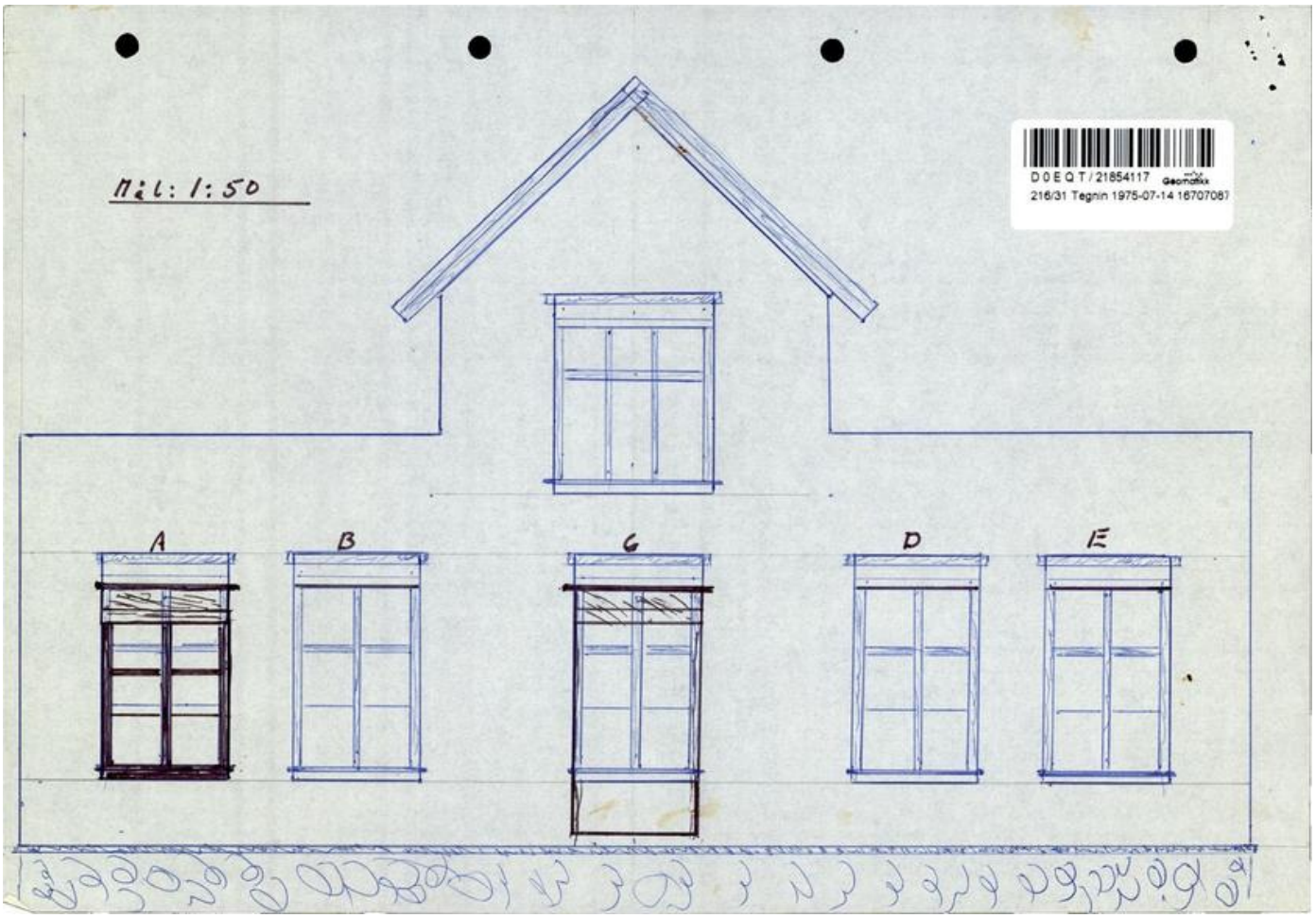
Iforbidelse med reperasjon av viduer og kledning på mitt hus Solheim, gnr. 16, bnr. 31 i Tromöy,(husets sydvegg) tillater jeg meg å söke om å foreta følgene forandringer:

1. Som kledning brukes tömmermannskledning i stedet for nåvarende stående plöyd kledning.

2. Höyden på vinduer senkes med 35 cm slik at disse får samme mål som på huset forövrig. Det brukes samme type vindu.(Losholdt) Jfr. vedlagte skisse inntegnet med svart på vindu A.

3. Vindu C forandres til varandadör i stil med vinduene. Under denne döre vil der bli stöpt en smal veranda med trapp ned til hage.

Jan C.Steffensen



D0EQT/21854117 Geomatikk
216/31 Tegnin 1975-07-14 16707087

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4203	Arendal	216	31		

Adresse til bygningen	Tromøy Kirkevei 409, 4818 Færvik
Avtalenr.	71627
Kundenr.	120102

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:	X	
Beløp inkl. mva:	Se kommentar	
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:		
	Måned	**Kvartal**
Siste fakturerte termin:	Juli - september	3. TERMIN
Antall terminer (valgt av kunde):		4

Kommentarer: Kontakt Amili Collection AS på legal@amili.no for utesående

Dato: 25.08.2026

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

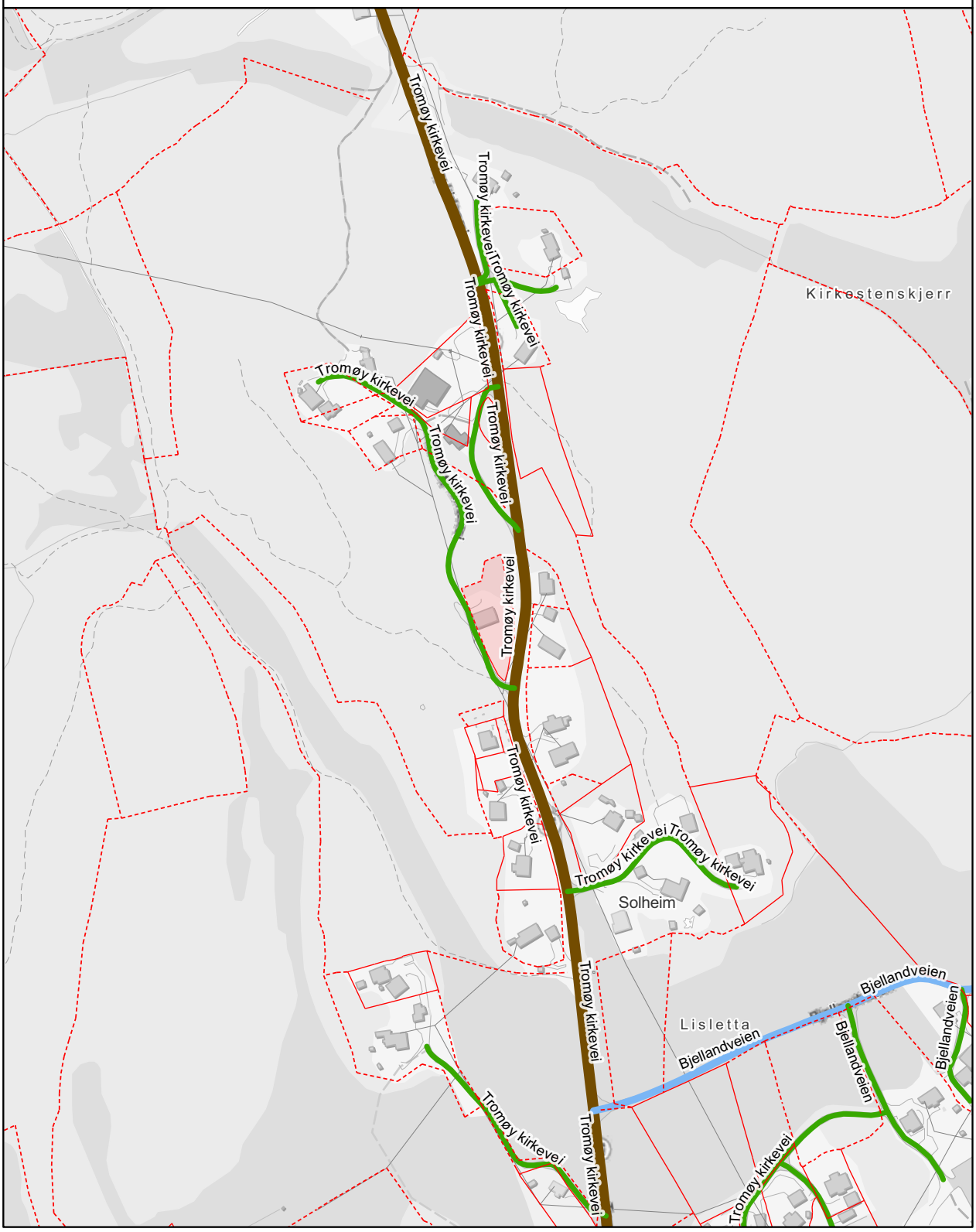
Dalenveien 347

4849 Arendal

Veikart

Adresse: Tromøy kirkevei 409, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 216/31
Dato: 26.08.2026
Målestokk: 1:3500

Arendal kommune



© Kartverket, Geovekst og kommunene | Produsert av Geodata AS


Tegnforklaring
Ikke bilveg
VEGKATEGORI, MEDIUM, TYPEVEG
Europaveg - fortau
Europaveg - gang og sykkel
Europaveg - trapp
Europaveg - tunnel
Fylkesveg - fortau
Fylkesveg - gang og sykkel
Fylkesveg - trapp
Fylkesveg - tunnel
Kommunal veg - fortau
Kommunal veg - gang og sykkel
Kommunal veg - trapp
Kommunal veg - tunnel
Privat veg - fortau
Privat veg - gang og sykkel
Privat veg - trapp
Privat veg - tunnel
Skogsbilveg - fortau
Skogsbilveg - gang og sykkel
Skogsbilveg - trapp
Skogsbilveg - tunnel
Sti / traktorveg
Bilferje / passasjerferje
Annen ikke-bilveg
Bilveg
VEGKATEGORI, MEDIUM
Europaveg
Europaveg i tunnel
Riksveg
Riksveg i tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg i tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg i tunnel
Privat veg
Privat veg i tunnel
Skogsbilveg
Skogsbilveg i tunnel
Annen, eller feilklassifisert veg
Valgt eiendom
Valgt eiendom
Teiggrense
Nøyaktighet
Eiendomsgrense
Usikker eiendomsgrense

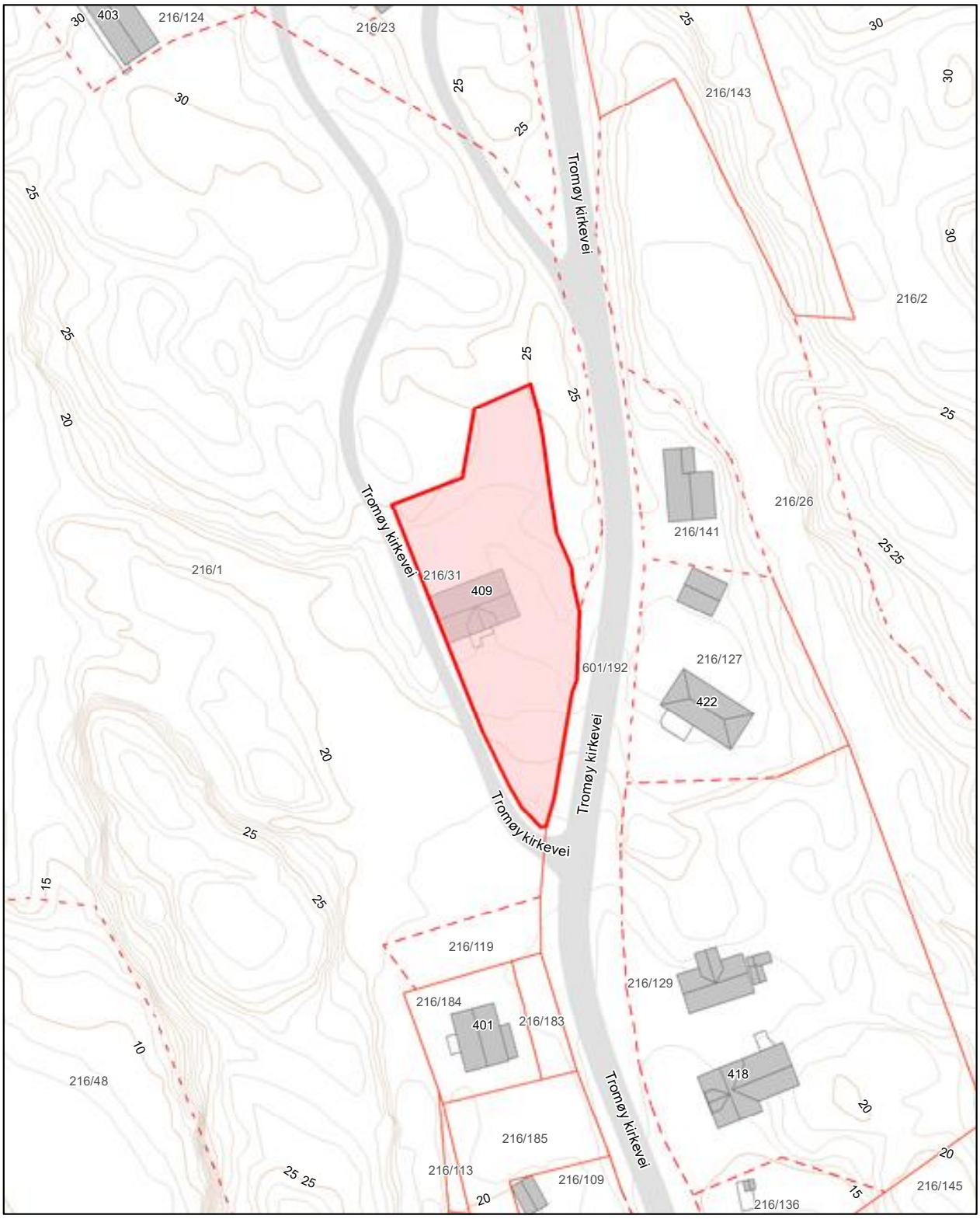
Oversiktskart

Adresse: Tromøy kirkevei 409, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 216/31/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 1687 m²
Dato: 2026-08-26

N



Matrikkelkart

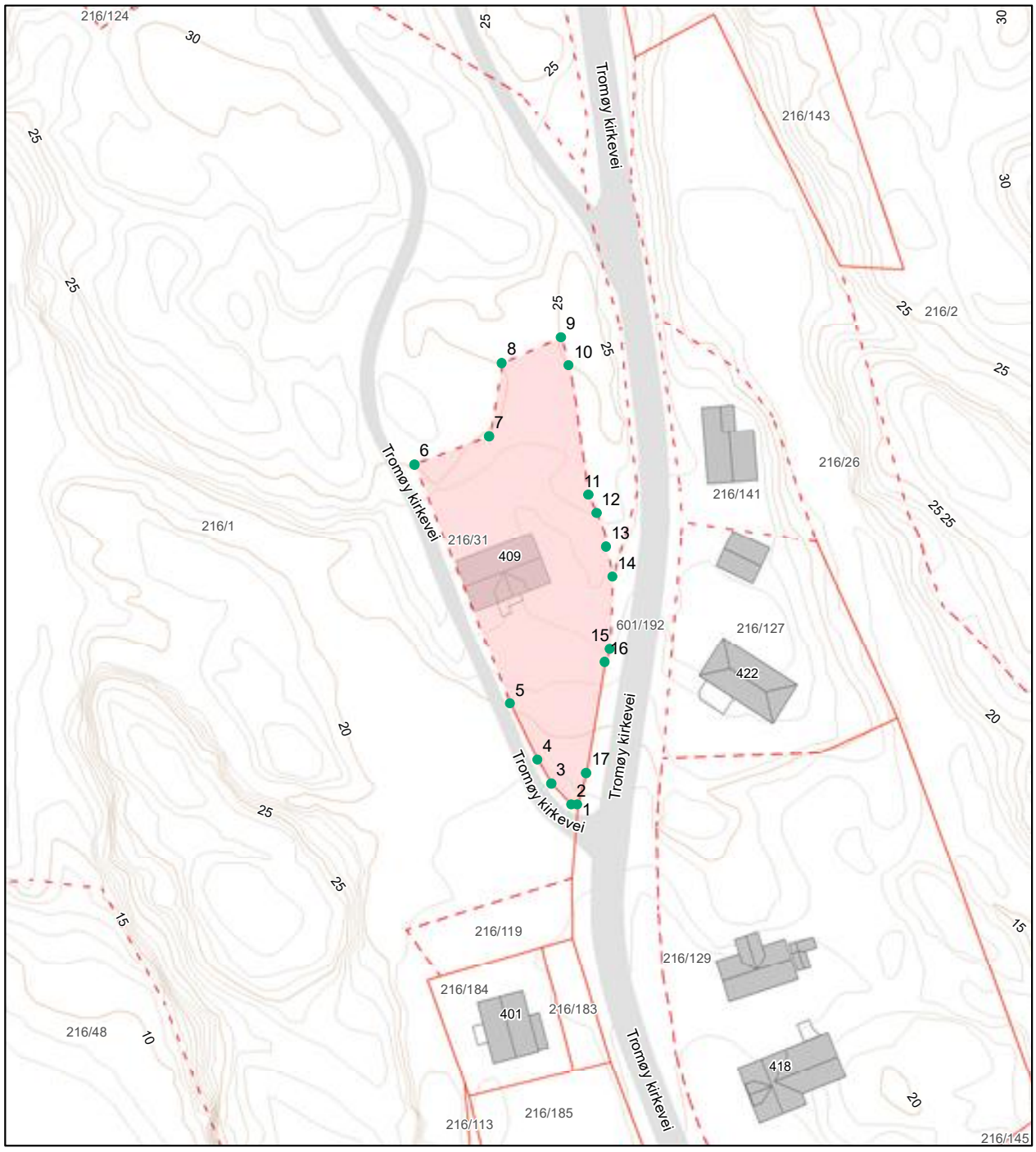
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Tromøy kirkevei 409, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 216/31/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1687 m²
Dato: 2026-08-26

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 26.8.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1687.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6479572.04369	492221.199236	Jord	1.05	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6479571.99987	492220.150606	Jord	5.45	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6479575.92252	492216.380915	Jord	5.05	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6479580.30087	492213.893612	Jord	11.6	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6479590.68936	492208.782852	Ikke spesifisert	47.75	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6479634.95604	492191.094067	Ikke spesifisert	14.78	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
7	6479640.18164	492204.890565	Ikke spesifisert	13.79	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
8	6479653.73761	492207.274928	Ikke spesifisert	11.93	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
9	6479658.4843	492218.187225	Ikke spesifisert	5.43	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
10	6479653.27385	492219.666445	Ikke spesifisert	24.27	Geometrisk hjelpepunkt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
11	6479629.32095	492223.305816	Ikke spesifisert	3.68	Geometrisk hjelpepunkt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
12	6479625.94281	492224.761233	Ikke spesifisert	6.55	Geometrisk hjelpepunkt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
13	6479619.72588	492226.5311	Ikke spesifisert	5.74	Geometrisk hjelpepunkt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
14	6479614.12981	492227.734109	Ikke spesifisert	13.37	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
15	6479600.79103	492227.214857	Ikke spesifisert	2.57	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
16	6479598.40224	492226.286076	Steingjerde	20.88	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6479577.8276	492222.876432	Fjell	6.04	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

Grensepunktrapport Rapportdato : 26.8.2026

Arealplaner under arbeid

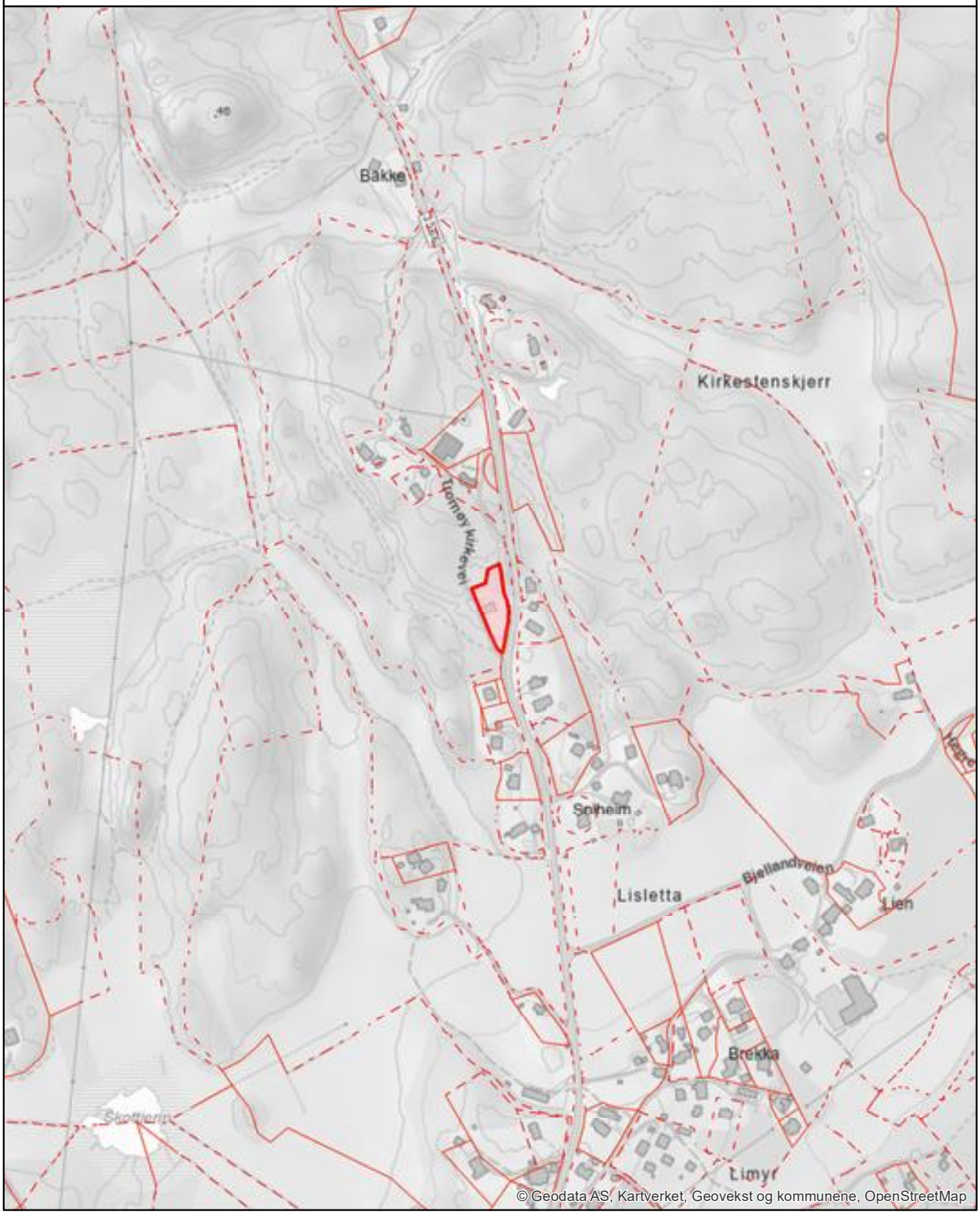
Adresse: Tromøy kirkevei 409, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 216/31/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-08-26

ARENDAL KOMMUNE

N

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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-216/31/0

Bruksnavn	SOLHEIM	Beregnet areal	1 687.4
Etablert dato	11.05.1891	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
VIVI-ANN LYDERSEN		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	07.10.2014	20.10.2014	2014/7346	
OP - Oppmålingsforretning	30.09.2014	15.10.2014	2014/7346	
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SK - Skylddeling	11.05.1891			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		1 687.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
167070876	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 167070876: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	170.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	170.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	170.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	65.0	0.0	65.0	0.0
H01	1	105.0	0.0	105.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Tromøy kirkevei	409		4818 FÆRVIK

Kommuneplan

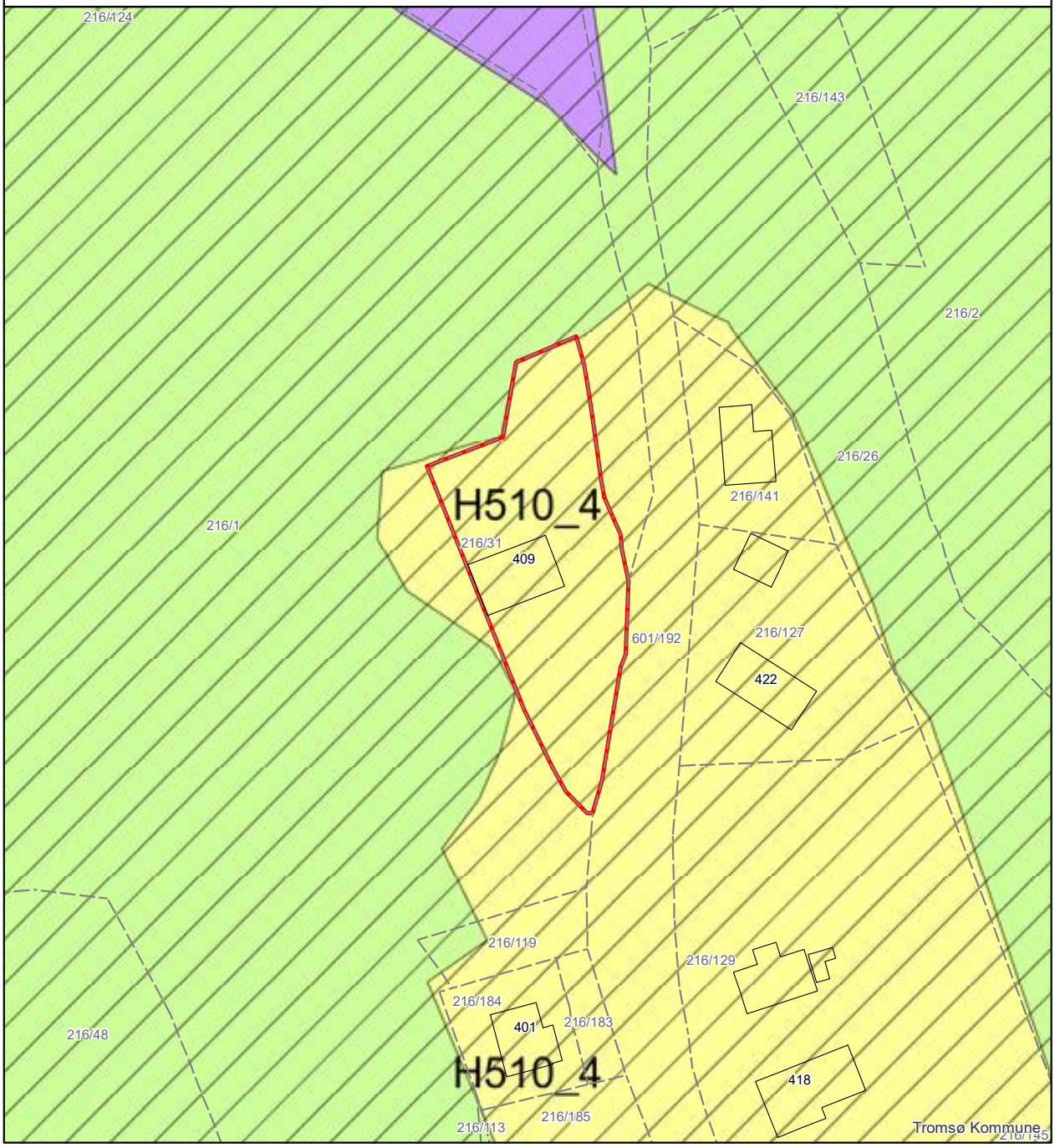
Adresse: Tromøy kirkevei 409, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 216/31/0/0

ARENDAL KOMMUNE

N

Planident:	42032022-8	Målestokk:	1:1,000
Ikrafttredelsesdato:	27.4.2023	Dato:	2026-08-26
Plannavn:	Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)		
Bestemmelser:	https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0		
Formål:			

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- Gang- og sykkeveg N
- Gang- og sykkeveg F
- Gangveg F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F
- Bane N
- Skipsled N
- KpRetningslinjeGrenseGmlLov
- KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

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

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Kommunedelplan

Adresse: Tromøy kirkevei 409, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 216/31/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

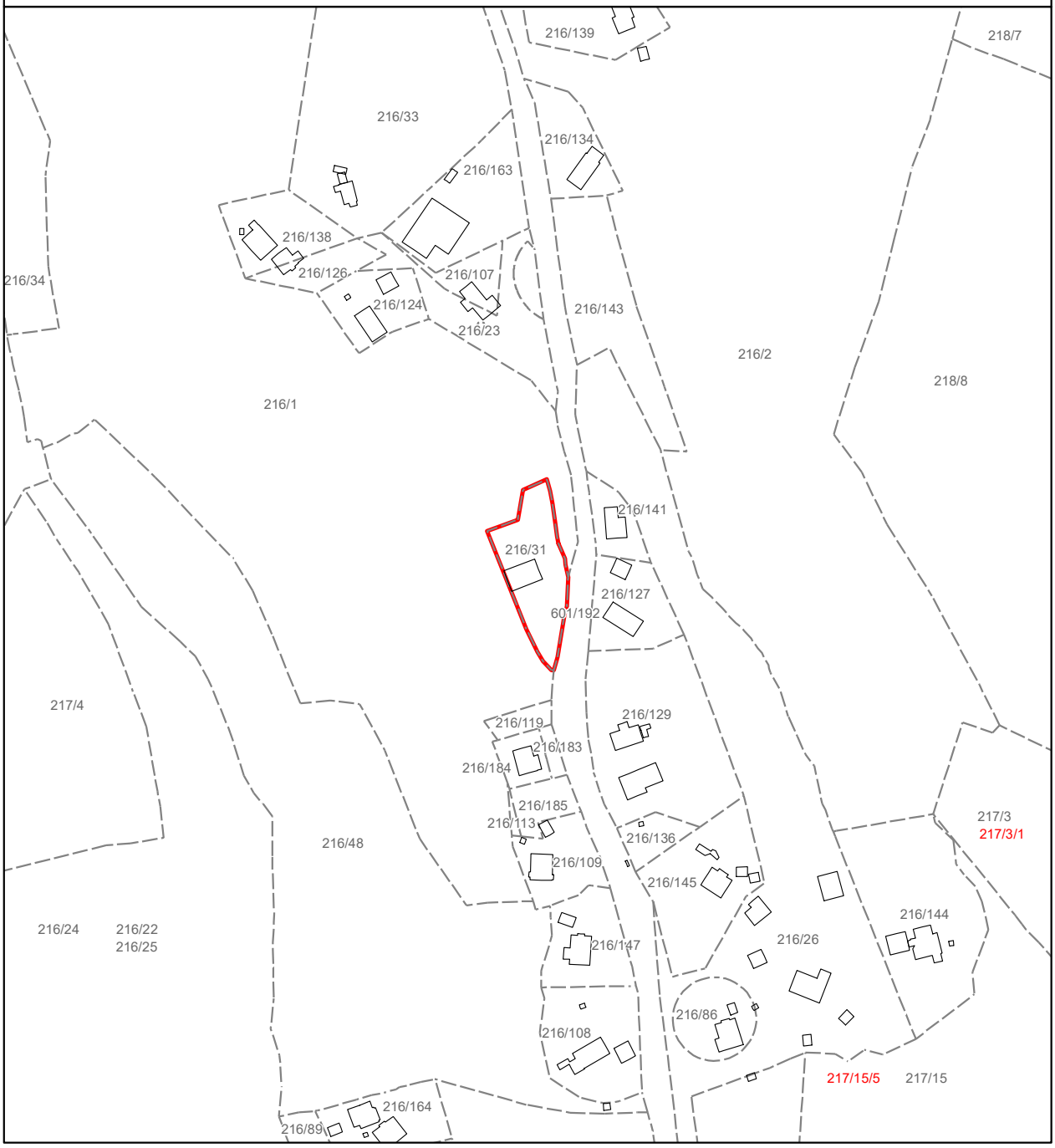
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-08-26

N



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

Reguleringsplan

Adresse: Tromøy kirkevei 409, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 216/31/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

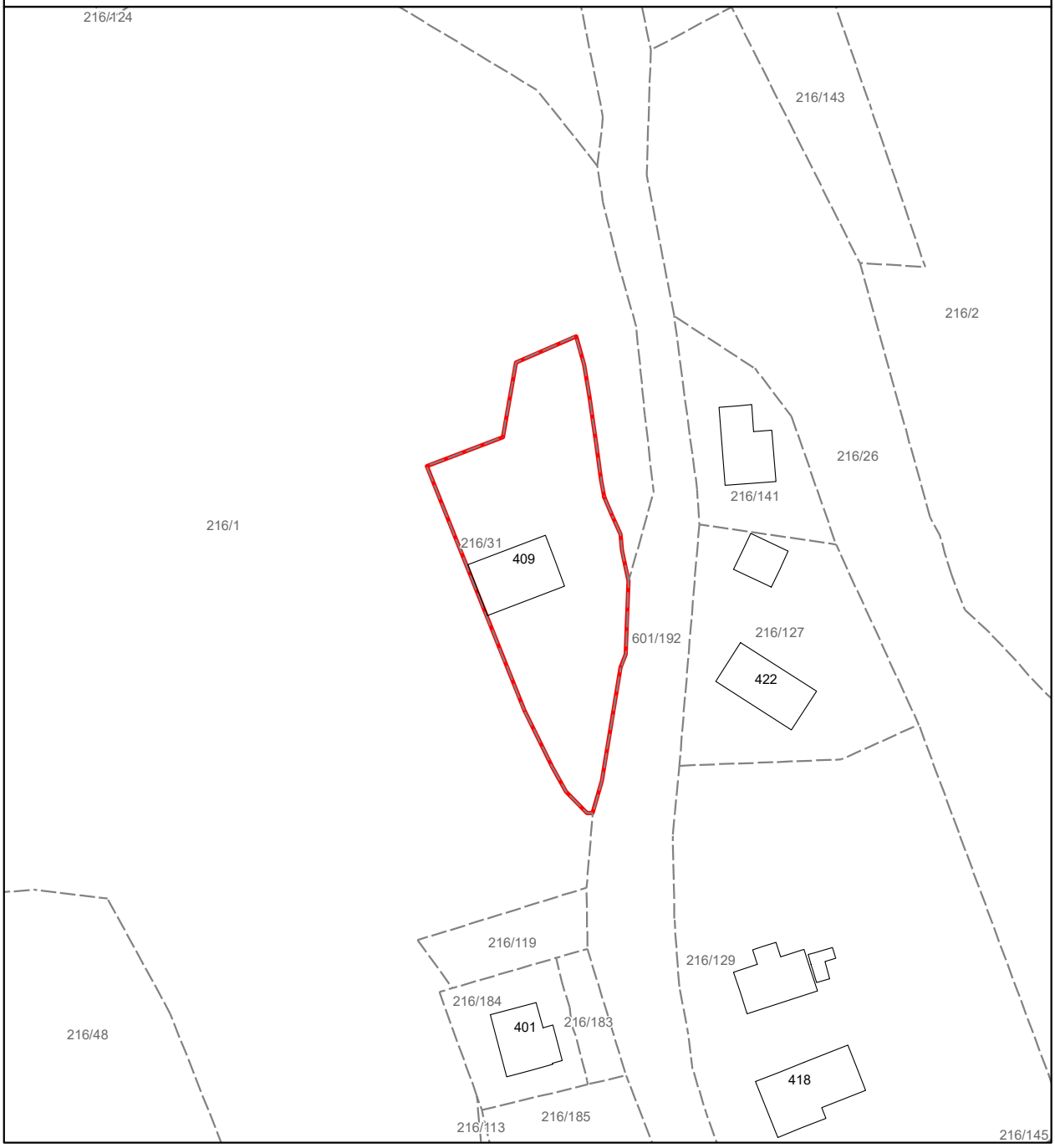
Formål: Uregulert

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-08-26

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

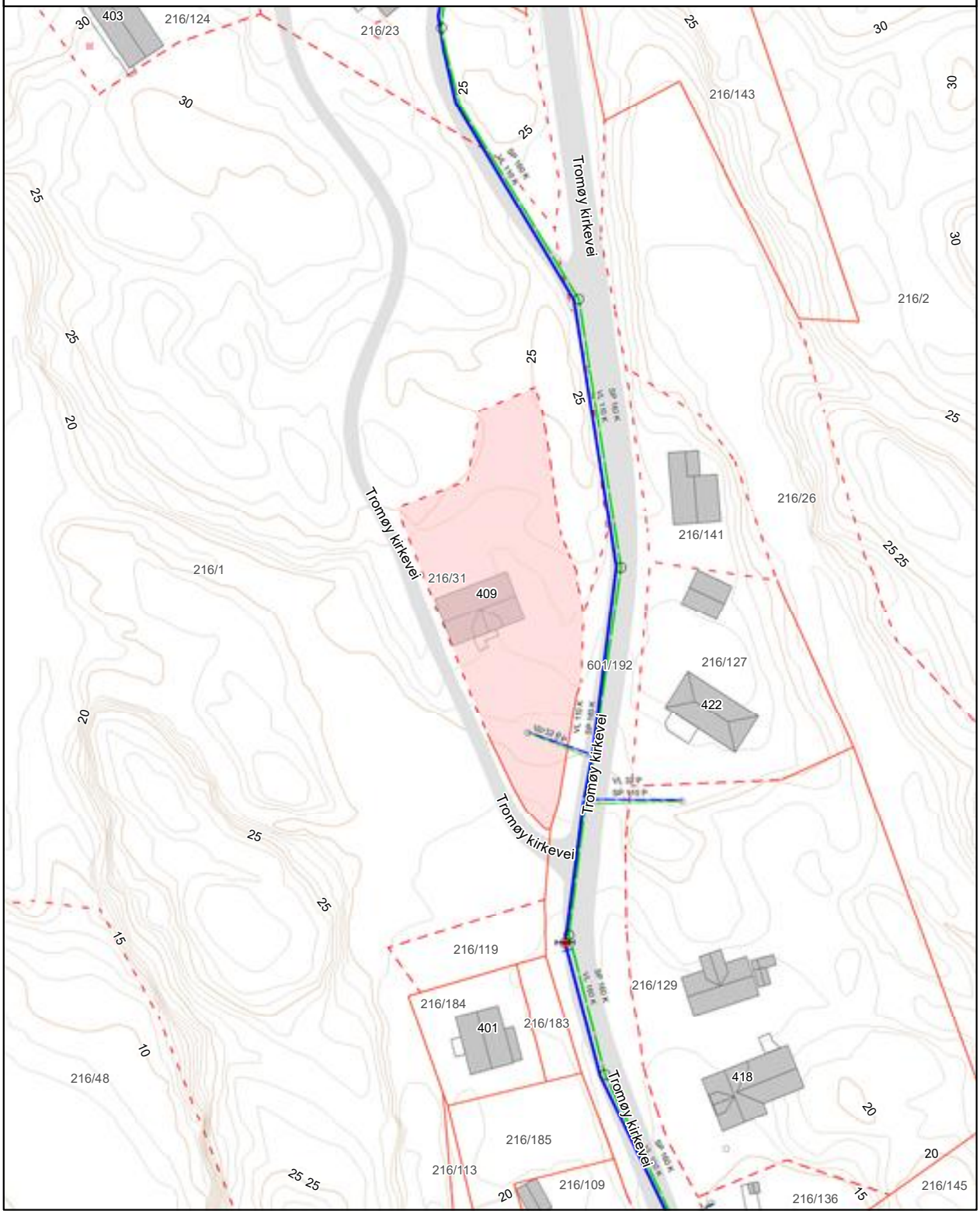
Usikker eiendomsgrense

Ledningskart

Adresse: Tromøy kirkevei 409, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 216/31/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1687 m²
Dato: 2026-08-26



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



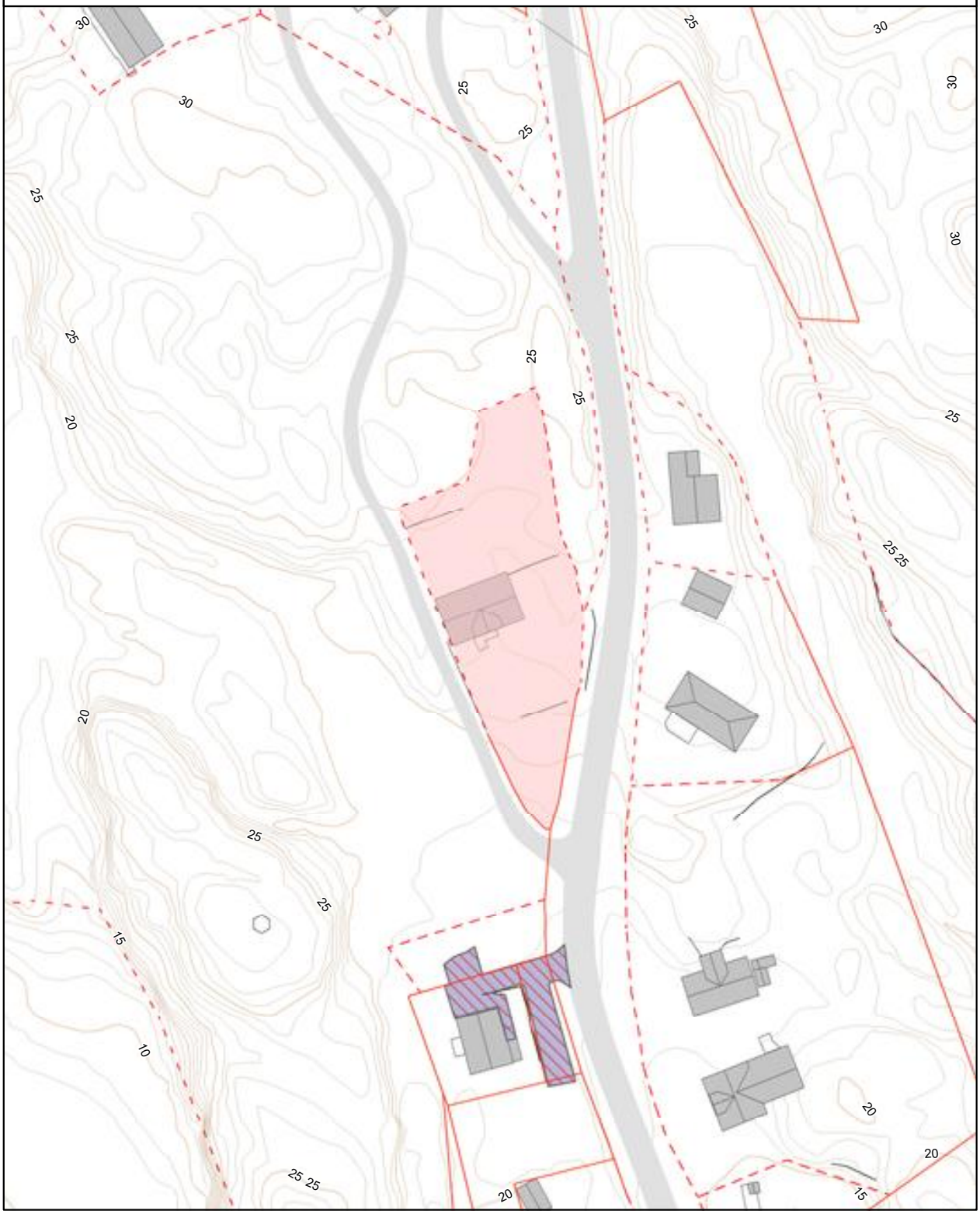
Grunnkart

Adresse: Tromøy kirkevei 409, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 216/31/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1687 m²
Dato: 2026-08-26

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Utskriftsdato: 26.08.2026

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.**	216	**Bruksnr.**	31	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tromøy kirkevei 409, 4818 FÆRVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	4 357,93 kr
Sum	**4 357,93 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.

Jnr. 211/2014 Ref. 704806

Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 601649239
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940493021	ARENDAL KOMMUNE	Postboks 780 Stoa, 4809 ARENDAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
	LYDERSEN VIVI-ANN		SOLHEIM, TROMØY KIRKEVEI 409, 4818 FÆRVIK
	ANDERSEN SONJA		TROMØY KIRKEVEI 332, 4818 FÆRVIK

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
0906	216	23	-243.9	Hjemmelshaver	ANDERSEN SONJA		TROMØY KIRKEVEI 332, 4818 FÆRVIK	1 / 1

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
0906	216	31	243.9	Hjemmelshaver	LYDERSEN VIVI-ANN		SOLHEIM, TROMØY KIRKEVEI 409, 4818 FÆRVIK	1 / 1

Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 922298 Tinglyst: 24.10.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

20.10.2014 15.04

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/922298/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 14:30
Side 1 av 4

ARENDAL KOMMUNE
18 OKT. 2014
Ref. 704806

Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten

	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
Avgivende matrikkelenhet:	906	Arendal	216	23
Mottakende matrikkelenhet:	906	Arendal	216	31

Oppgi arealet/volumets størrelse i m^2/m^3

243,9 m²

Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsamele eller jordsamele?	☐ Ja	☒ Nei	Hvis ja, må andelens størrelse angis:	Størrelse ideell andel:

Beskaffenhet:

☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av areal/volum:

☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:

☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet

kr 0,-

Omsetningstype

☐ 1 Fritt salg ☒ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Annet

3. Avgiftsgrunnlag

Oppgi arealet/volumets markedsverdi

kr 10.000,

Underskrifter og bekreftelser på neste side

SKANNET

ARENDAL KOMMUNE
RETT KOPI

4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten

1. Er grunneier(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted
7/10-14	Brekke

Fødselsnr./org.nr.	Grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
--	Sonja Andersen	S. Andersen

Som grunneiers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
2.		

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Magnus Eriksen	MAGNUS ERIKSEN
Adresse: Tromsøy Kirkevei 328	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Hilde Fiane Jacobsen	HILDE FIANE JACOBSEN
Adresse: Tromsøy kirkevei 328 4818 Færvik	

6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
7/10-14		Vivi-Ann Lydersen

ARENDAL KOMMUNE
RETT KOPI

3

U t s k r i f t

av rettsboka (protokoll 24) for Nedenes jordskiftesokn, Nedenes domssokn, vedr. grensegang på gnr. 16 i Tromöy herred.

ooOoo

DG NR.
00198 21.1.66

År 1965 den 5. april ble jordskifterett satt på gnr. 16, bnr. 31, i huset til Jan C. Steffensen på Tromöy.

Rettens formann og enedommer: Jordskiftedommer Hans Haabesland.
Förer av rettsboka: Jordskiftetekniker Arne Skrove.

Sak nr. 3/1965.

Parter i saka: Samuel Birkenes, gnr. 16, bnr. 1, Tromöy herred
Jan C. Steffensen, " 16, " 31, " "

Saka gjelder: Uklare grenser mellom partenes eiendommer.

Til stede: Begge parter.

Rettens formann la fram:
Dok.nr. 1. Krav om voldgiftsmessig grensegang av 13.1.1965 fra begge parter.

Etter at partene hadde fremstilt saka og åstedsbefaring var foretatt, fant jordskiftedommeren at betingelsene for grensegang var til stede og bestemte saka fremmet i medhold av jordskiftelovens § 100.

Partene ble enige om den uklare grensestrekning som her blir å beskrive slik:

Grensebeskrivelse:

Grensa mellom gnr. 16, bnr. 31, Solheim, eier Jan C. Steffensen, på höyre side og gnr. 16, bnr. 1, eier Samuel Birkenes, på motsatt side, tar til i bolt (1) i steingjerdet ca. 2,5 m vest for veikanten og går i retning 360^{g} langs vestsida av steingjerdet 8,8 m til bolt (2) i fjell ca. 1 m vest for uthushjörnet. Her böyer grensa litt htil höyre og går 17,5 m i retning 375^{g} til bolt (3) i fjell.

Her gjör grensa vinkel mot höyre i retning 80^{g} 5 m til veikanten. her ender grensebeskrivelsen, men det bemerkes at videre i samme retning over veien er det 3,9 m til steingjerdeende på veiens austside.

Denne vei som nå er nevnt i grensebeskrivelsen, går gjennom

- 2 -

bnr. 31 og er etter partenes opplysning, en gammel fellesvei. Den er uberört av nærværende sak.

Grensa og grensemerkene er avlagt på et riss som legges ved sak og utskrift.

Ikrafttreden.

Da saka nå er avgjort ved forlik, trer den i kraft fra idag den 5. april 1965.

Kostnader - - - - - - - -

Den tinglyste utskrift skal oppbevares hos eieren av bnr. 31.

På forespörsel fremkom det ingen merknad til forhandlingene eller föringa av rettsboka.

Solheim, Tromöy, 5. april 1965.
Hans Haabesland (s.)

Rett avskrift bekreftes.
Hans Haabesland

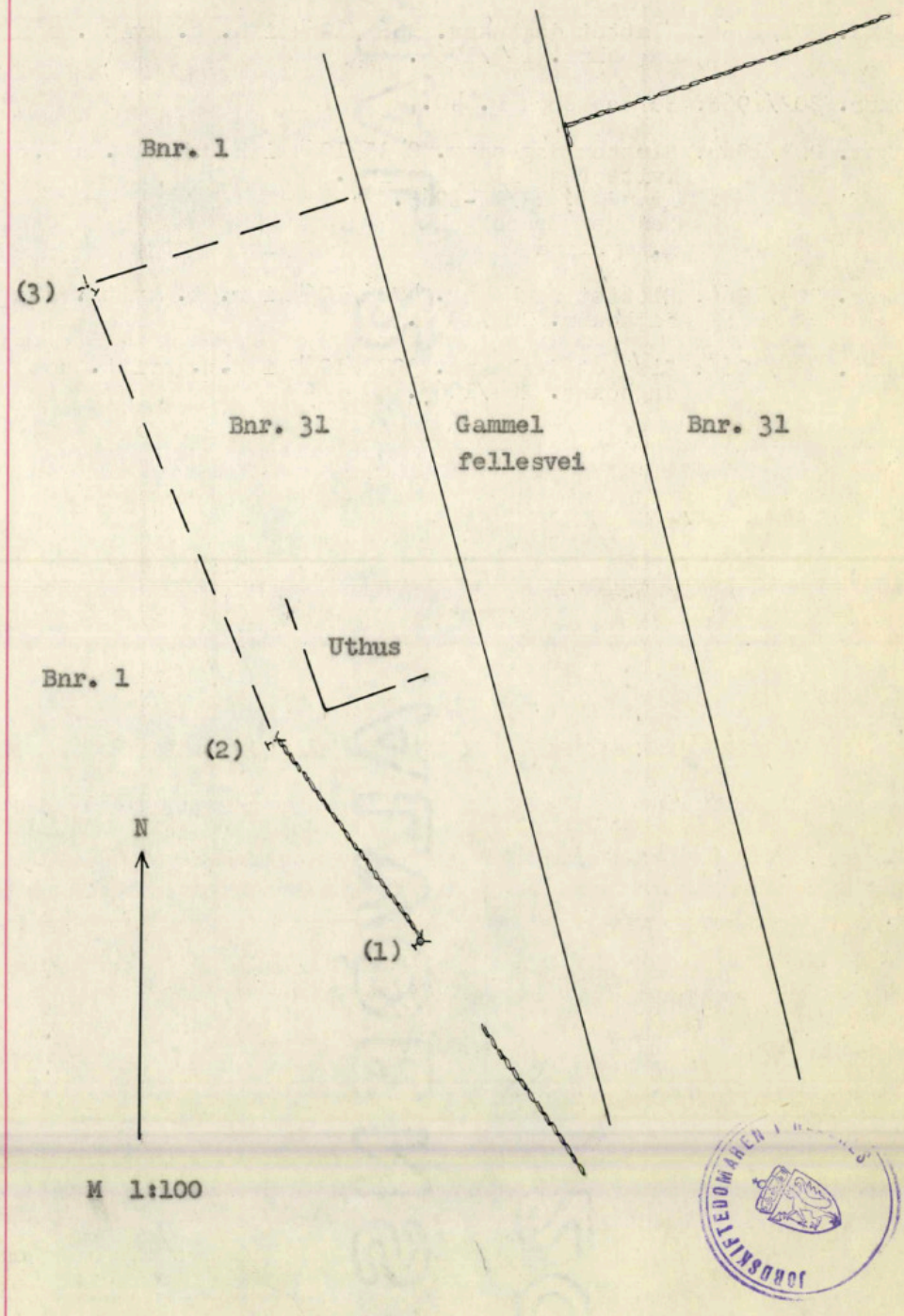
JORDSKIFTEDOMAREN I NEDENES

Anmerkes på de samme bruk som anfört på utskriftens side 1 under "parter i saka".

G r e n s e r i s s utarbeidet i forbindelse med sak nr. 3/1965 grensegang ved Nedenes jordskifterett vedr.

S o l h e i m bnr. 31 mot bnr. 1

under Brekken, gnr. 16 i Tromöy herred avsluttet 5. april 1965.



Fnr. 211/2014 Ref. 704806

Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 601649239
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940493021	ARENDAL KOMMUNE	Postboks 780 Stoa, 4809 ARENDAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
220659	LYDERSEN VIVI-ANN		SOLHEIM, TROMØY KIRKEVEI 409, 4818 FÆRVIK
271031	ANDERSEN SONJA		TROMØY KIRKEVEI 332, 4818 FÆRVIK

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
0906	216	23	-243.9	Hjemmelshaver	ANDERSEN SONJA		TROMØY KIRKEVEI 332, 4818 FÆRVIK	1 / 1

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
0906	216	31	243.9	Hjemmelshaver	LYDERSEN VIVI-ANN		SOLHEIM, TROMØY KIRKEVEI 409, 4818 FÆRVIK	1 / 1

Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 92298 Tinglyst: 24.10.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

20.10.2014 15.04

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/92298/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 14:30



ARENDAL KOMMUNE
10 OKT. 2014
Ref. 704806

Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten

	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
Avgivende matrikkelenhet:	906	Arendal	216	23
Mottakende matrikkelenhet:	906	Arendal	216	31

Oppgi arealet/volumets størrelse i m^2/m^3

243,9 m²

Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, må andelens størrelse angis:

Størrelse ideell andel:

Beskaffenhet:

☐ **1** Bebygd ☒ **2** Ubebygd

Bruk av areal/volum:

☒ **B** Bolig-eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☐ **A** Annet

Type bolig:

☒ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus/kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet

kr 0,-

Omsetningstype

☐ **1** Fritt salg ☒ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☐ **4** Annet

3. Avgiftsgrunnlag

Oppgi arealet/volumets markedsverdi

kr 10.000,

Underskrifter og bekreftelser på neste side

SKANNET

ARENDAL KOMMUNE
RETT KOPI

4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten

1. Er grunneier(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted
7/10-14	Brekke

Fødselsnr./org.nr.	Grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
27.10.31 41813	Sonja Andersen	S. Andersen

Som grunneiers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
2.		

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Magnus Eriksen	MAGNUS ERIKSEN
Adresse: Tromøy Kirkevei 328	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Hilde Fiane Jacobsen	HILDE FIANE JACOBSEN
Adresse: Tromøy kirkevei 328	4818 Færvik

6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
7/10-14		VIVI-ANN LYDERSEN

ARENDAL KOMMUNE
RETT KOPI

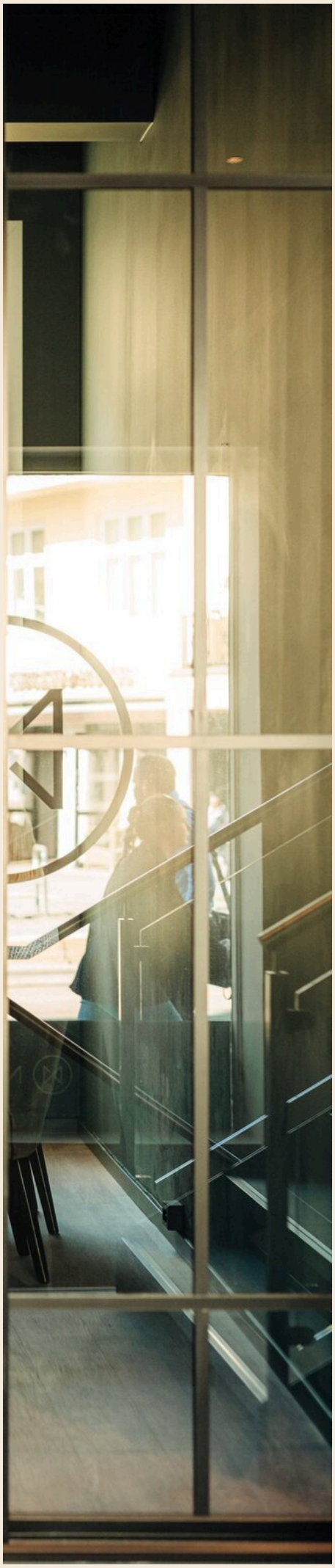
Velkommen til

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.

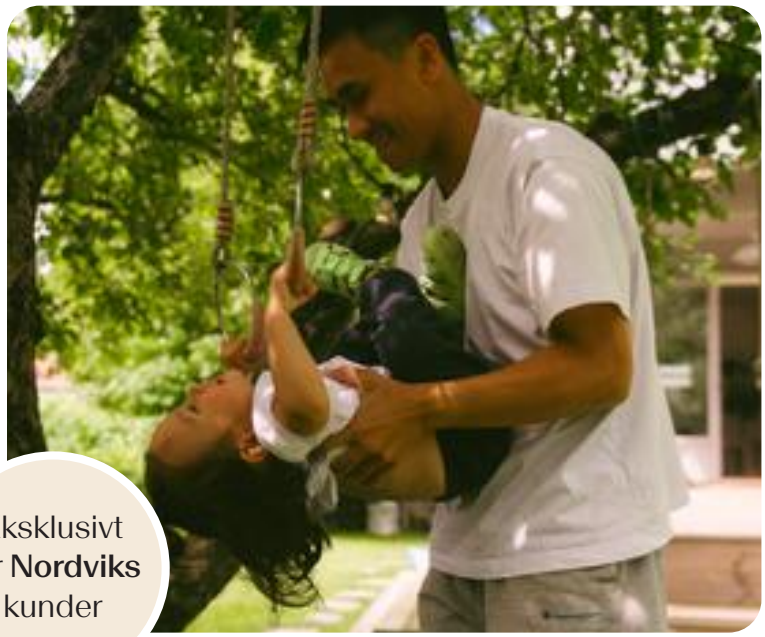
Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992



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: 39-0170/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tromøy kirkevei 409 4818 FÆRVIK
Matrikkel: Gnr 216, bnr 31 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Even Guttormsen

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