NORDVIK

Tiurveien 18

3 soverom | 116 kvm | Enebolig



Velkommen til

Tiurveien 18

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
72	Vedlegg
79	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.02.2026









Nøkkelinformasjon

Velholdt og flott enebolig innerst i blindvei- Skjermet hage på solrik tomt - Garasje - Oppusset i nyere tid

Prisantydning	**2 650 000,-**
Omkostninger	**67 630,-**
Totalpris	**2 717 630,-**
BRA-i	**116 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1974**
Eierform	**Eiet**

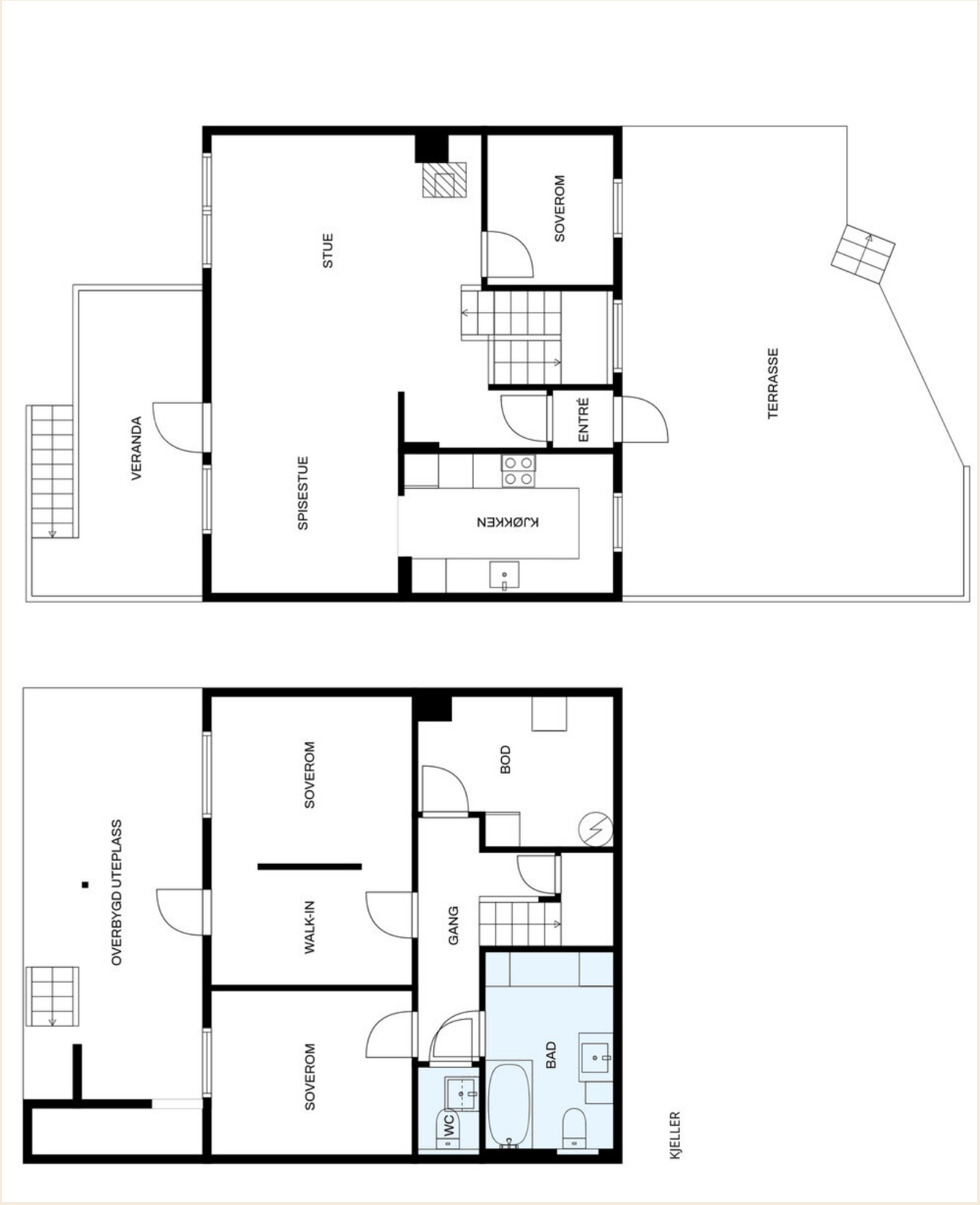
Kort fortalt

Eiendommen ligger solrikt og usjenert til innerst i blindvei i et etablert og barnevennlig boligområde ca. 3 km nord for Arendal sentrum. Tomten er pent opparbeidet med nydelig hage og flere uteplasser med svært gode solforhold fra morgen til kveld, slik at du enkelt kan flytte deg etter solen gjennom dagen. Boligen har utgang til uteplass fra både stue og soverom i underetasjen, noe som gir en fin og praktisk sammenheng mellom inne- og uterom. Det er gjort flere oppgraderinger de senere årene, blant annet på kjøkken og bad. Eiendommen disponerer i tillegg garasje samt biloppstillingsplass foran boligen.

- Oppgradert bad fra 2025
- Solrik hage og uteplass
- Opplegg for elbil lader
- Sentral beliggenhet
- Usjenert endetomt
- Barnevennlig
- Garasje

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 75 kvm













Stuen fremstår lys og innbydende med store vindusflater som gir rikelig med naturlig dagslys. Rommet har en åpen og luftig utforming og det er plass til både sofagruppe og spisebord.





Herfra er det utgang til verandaen hvor du kan nyte morgensolen

Kjøkkenet er delvis avskjermet, noe som skaper en rolig og praktisk arbeidsplass under matlaging.



Her ligger alt til rette for en perfekt start på dagen med morgensol og en kopp kaffe.





Boligen har en praktisk utvendig bod som gir ekstra lagringsplass for eksempelvis utemøbler, sykler og sesongutstyr. I tillegg er det trapp opp til verandaen, som gir enkel og naturlig adkomst til uteplassen.

Om sommerstid er det grønt og frodig her og direkte adkomst fra øverste veranda ned til plenen.











Herfra har du direkte utgang til plen og uteområdet





Romslig soverom som i dag brukes som barnerom, med god plass til både seng, møbler og garderobeløsninger

Stort vindu i etasjeskillet som gir rikelig med naturlig lysinnlipp. Her er det også montert varmepumpe som er satt opp i 2015



Lyst og delikat bad oppgradert i 2025 med varmekabler og flislagt gulv.





Badekaret har integrert regnfallsdusj, som gir både avslappende badestunder og praktisk dusjløsning i samme rom

Rundt vaskemaskinområdet er det etablert smarte skapløsninger som gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til en ryddig og oversiktlig hverdag





Tomten er pent opparbeidet med flott hage og flere skjermede uteplasser, som gir svært gode solforhold fra morgen til kveld.





661425406483



R5FF1456





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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0007/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tiurveien 18, 4846 ARENDAL
Gnr 507, bnr 1538 (ideell andel 1/1) / Gnr 507, bnr 1593 (ideell andel 1/5) i Arendal kommune

Selger
Ken-Jøran Stiansen

Kjøpesum og omkostninger
2 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
66 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
67 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
87 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 717 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 737 330,- (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
1974

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 116 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 135 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 56 kvm. Bad/vaskerom, Toalett, 2 soverom og Bod
BRA-e: 19 kvm. Garasje
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 19 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Gang, Stue, Kjøkken og Soverom
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 52 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder:
Underetasje: Bad/vaskerom, Toalettrom, 2 soverom og Bod.
1.etasje: Stue, Kjøkken, Soverom, Gang.

Standard
1.etasje:

Gang:
Velkommen inn! Her blir du først møtt av et vindfang hvor du kan ta av deg skoene og gå videre inn i gangen for å henge opp jakkene.

Kjøkken
Lekkert kjøkken oppgradert i 2020 med tidløs innredning og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er delvis avskjermet, noe som gir en rolig og praktisk arbeidsplass når du lager

mat. Her får du gode arbeidsflater og rikelig med skap- og benkeplass som gir god oppbevaring og en ryddig kjøkkenhverdag.

Stue
Stuen fremstår lys og innbydende med store vindusflater som gir rikelig med naturlig dagslys. Rommet har en åpen og luftig utforming med gode møbleringsmuligheter, og det er plass til både sofagruppe og spisebord. Herfra er det utgang til veranda, hvor du kan nyte morgenkaffen og fine dager utendørs. Peisovnen i stuen bidrar med både varme og en lun atmosfære i de kaldere månedene.

1. Soverom
Soverommet i øvre etasjen brukes i dag som lekerom, men har god plass til seng og garderobeløsning. Rommet kan også enkelt tilpasses som kontor eller annet bruksområde etter behov, og gir fleksible løsninger for familien.

Underetasje:

Bad/vaskerom
Lyst og delikat bad fra 2025 med flislagt gulv. Badet har pent og gjennomført med innredning med servant, vegghengt toalett og badekar, samt opplegg for vaskemaskin. En praktisk skapløsning rundt vaskemaskinområdet gir god orden og ekstra oppbevaringsplass.

Toalettrom
I tillegg til badet har boligen et separat toalettrom, som gir praktisk bruk og ekstra fleksibilitet i hverdagen. Dette er innredet med servant og vegghengt klosett.

2. Soverom
Hovedsoverommet er romslig og malt i en rolig og behagelig farge. Rommet har en smart løsning med delvis avskjerming mot klesområdet, hvor det er montert justerbare spotter som kan skrus på kun der kleskapet står. Fra soverommet er det direkte utgang til plenen, som gir en naturlig forlengelse av rommet og fine uteområder rett utenfor.

3. Soverom
Romslig soverom som i dag brukes som barnerom. Rommet har god plass til både seng, møbler og garderobeløsninger, og kan enkelt tilpasses etter behov – enten som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bod
Stor og romslig bod som gir god plass til lagring av både det du trenger til daglig og sesongvarer. I tillegg er det laget et praktisk lite rom under trappen som også kan benyttes til oppbevaring, og gir ekstra fleksibilitet for organisering av hjemmet.

Diverse:
-Stoppekran er montert i østveggen på toalett
-VVS bereder à 2024 modell, 190 liter, montert i bod.
-Varmepumpe montert i trapp er 2015 modell.

Parkering
Gode parkeringsforhold i garasje og på felles tomt. Det er opplegg for elbil lader med kabel og sikring.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser:
Oppgradert det elektriske anlegget i form av nye stikkontakter, brytere, lamper, kabling, nytt sikringsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern i stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3/lekerom, ganger, bad, do, samt utvendig belysning og stikkontakter.
-Oppgradert diverse rom som bad, soverom1, soverom 2 og gang og bad i underetasje med gulvvarme.
-Lagt inn varmepumpe,
-Planert ut plenen bak.
-Utvidet to verandaer
-Overbygg på verandaen.
-Bygd ny veranda nede bak.
-Byttet kledning bak
-Alt av vannrør er byttet ut.
-Ny varmtvannsbereder.
-Byttet to vinduer nede bak.
-Lagt opp til elbillader.
-Byttet verandadører

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. november 2016
Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: 1727291
Forsikret i: If

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ryddig Rør AS, Rørleggerarbeid Hisøy Elektro, Varmekabel på bad
Resterende elektro er gjort av meg selv, med minimum tre års erfaring etter fagbrev + fagskoleutdannet innen elkraft. Egeninnsats baderomsplater., himling og lister.
Ufaglært på membran og fliser
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sluk ble fornyet av rørlegger, Ryddig Rør AS Ufaglært på membran
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ryddig Rør AS, Rørleggerarbeid Hisøy Elektro, Varmekabel på bad

Resterende elektro er gjort av meg selv, med tre års erfaring etter fagbrev + fagskoleutdannet innen elkraft. Egeninnsats baderomsplater., himling og lister Ufaglært på membran og fliser Arbeidet er utført i 2025.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet pipehatt, trolig i 2015. Usikker på firmaets navn, var før jeg bodde der. Byttet to vinduer nede, HRCV snekker. Utvidelse av to verandaer, 2019, 2023. Egeninnsats med hjelp fra snekker. Ny veranda, 2023 Egeninnsats med hjelp fra snekker.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Elektroentreprenøren Arendal AS, Oppgradering av stue, soverom, kjøkken, gang, med nytt opplegg til lys og nye stikkontakter, samt ny kabling. Byttet sikringsskap, utelys på begge sider av huset, to utestikkontakter. Lå opp til elbillader. Mellom 2018 og 2021. Bad og do er blitt renovert i 2025 med nye lamper, ny kabling, nye kurser til vaskemaskin og tørketrommel, stikkontakter. Er samsvart av meg. Minimum tre års arbeidserfaring etter fagbrev, + fagskoleutdannet innen Elkraft. Varmekabler på bad er samsvart fra Hisøy Elektro, 2025.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Usikker på årstall. Var en fra det lokale nettselskapet.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei
Eventuell kommentar: Kabel ligger på loft over sikringsskap, sikring er montert.
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Planert ut plenen bak. og plantet hekk. Fjernet noen stein på siden av huset. Laget en liten bod ute som ikke er vanntett. Byttet kledning bak i 2024.

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: Vannrørene har fryst to ganger tidligere, men disse er byttet til PEX
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja
Beskriv: Det er påvist sprekkdannelse i peisen. Dette ble også påvist hos tidligere eier.
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja
Beskriv: Fukt i kjeller som ligger under bakkeplan.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Det er utettheter i et tak foran huset. Har ingen konsekvenser for huset annet enn at det blir vått på verandaen under taket. Dette blir forsøkt tettet så fort det blir litt varmere ute. Fleste av vinduene er fra før jeg bodde i huset, kan være lurt å bytte disse på kort sikt.
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Har vært tette rør på badet, men disse er byttet i 2025
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Har vært mus. Fanget noen sent i fjor, ikke hørt eller merket noe etter det.
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja
Beskriv: Om dette også gjelder garasjen, så kan det være noe råte bak garasjen. Har ikke sjekket der på en stund.

Offentlige og private forhold
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? Ja
Beskriv: Privat brøyteavtale, Omtrent 3300kr fordelt på to regninger.

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:

LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Mur, terreng, stikkledning og tanker
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er av ukjent type fra byggeår og er offentlig tilkoblet.
Over halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder

Konsekvens: Aldringen kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

-Grunnmur og fundamenter
Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur
Grunnmuren er oppført i pussete Lecablokker.
I bodrommet i underetasjen er det registrert synlige sprekker i puss på den tilbakefylte vestveggen.
Det er ikke mulig å fastslå om sprekkene er av nyere eller eldre dato.
Grunnmuren vurderes som stabil, men forholdet bør holdes under oppsyn for å kontrollere om sprekkene utvikler seg.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Kan oppstå som følge av, mindre setninger eller påvirkning fra tilbakefylt terreng.
Det er ikke observert tegn til konstruktiv svikt, og det foreligger ingen indikasjoner på at sprekkdannelsen er av akutt karakter.

Konsekvens:
Sprekker i puss kan utvikle seg over tid og gi risiko for, avflassing eller ytterligere skader i overflaten dersom forholdet utvikler seg.
Selv om veggen fremstår stabil ved befaring, kan tilbakefylt terreng bidra til økt belastning, og tilstanden bør overvåkes for å sikre at det ikke sprekkene utvikler seg.

-Drenering
Drenering og fuktsikring
Ingen synlig grunnmursplate på murens tilbakefylte sider.
Mur er sannsynligvis kun tjæret utvendig, noe som var vanlig byggeskikk på byggetidspunktet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende montering av grunnmursplate.
Konsekvens:
Manglende grunnmursplate gir økt fuktpåvirkning mot muren, og større fare for fuktskader.

-Yttervegg
Kledning
Kledningen er av typen liggende og stående.

Den liggende kledningen på vegg øst er byttet i 2022 er kun grunnet.
Generelt har kledningen på boligen behov for vedlikehold.
Kledning har noe råte i bunnen av kledning vegg sør og på liggende kledning som går i mot mur på vegg nord.
Musebånd er ikke montert.
Årlig vask og periodisk behandling med maling eller beis anbefales for å bevare kledningen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende vedlikehold/overflatebehandling og fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens:
Råteskadet kledning har redusert funksjon og vil over tid kunne gi økt risiko for fuktopptak i underliggende konstruksjoner.
Manglende musebånd gir risiko for inntrenging av skadedyr.
Manglende sluttbehandling på ny kledning og manglende vedlikehold kanføre til forkortet levetid på kledningen.

- Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.
Det ble kontrollert et tilfeldig utvalg av åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.
Vinduer i underetasjen ble skiftet i 2023, den utvendige belistningen er ikke overflatebehandlet.
Balkongdøren i 1. etasje er fra 2018, mangler beslag under døren.
Vinduer i 1. etasje er fra byggeåret og trenger noe vedlikehold med hensyn til maling.
Ytterdørene er i tre, mangler beslag under dørene og trenger noe vedlikehold med hensyn til maling.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende montering av beslag og vedlikehold/overflatebehandling.

Konsekvens:
Manglende beslag kan medføre økt fuktbelastning på terskelområdene og gi risiko for materialnedbrytning over tid.
Mangelfull eller manglende overflatebehandling kan redusere treverkets beskyttelse og føre til oppsprekking, nedbrytning og kortere levetid dersom nødvendige tiltak ikke utføres.

- Bad/vaskerom
Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser
Høydeforskjell på gulvet i fra dør til sluk er 15mm.
Fall på gulv er ikke tilstrekkelig iht. gjeldene forskriftet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:

Utførelse

Konsekvens:
Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluket og dermed kan renne mot dørterskelen eller bli liggende på gulvet. Dette øker risikoen for fuktskader over tid og gir redusert funksjon i våtrommet i henhold til krav i gjeldende standard og forskrift.

Overflater - Vegger
Veggene er med baderomsplater.
Sokkellisten under baderomplatene overlapper ikke membran oppkanten på veggen og fuging mellom plate og sokkel er noe mangelfull enkelte plasser.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Montering er ikke utfør iht. monteringsanvisning.

Konsekvens:
Økt risiko for fuktinntrengning i overgangssonen, noe som over tid kan føre til skader på underliggende konstruksjoner og redusert fuktsikkerhet i rommet.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Rommet har sluk under badekar og under sokkelen ved innredningen rett ved vaskemaskinen.
Sluket under sokkelen er inspisert, og det ble avdekket at det ikke var etablert hull i mansjetten. Dette medfører at sluken er tett.
Sluken under badekar er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang under badekaret.
Badekaret er av en type som ikke har sidepanel.
Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse og manglende dokumentasjon

Konsekvens:
Tett mansjett i sluket under sokkelen kan føre til at lekkasjevann ikke ledes korrekt til sluket og dermed blir stående rundt sluket, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
Manglende inspeksjons av sluk under badekar og manglende dokumentasjon for utførelse skaper usikkerhet om membranløsning, tetthet og eventuell risiko for skjulte fukt- eller lekkasjeforhold.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll er utført i tilliggende konstruksjoner og i selve rommet.
Under trappen ble det gjennomført fuktmåling i trevirket som vender inn mot baderommet og mot den tilbakefylte ytterveggen.
Det ble målt 16 % fukt, og det er synlig avskaling på murveggen i dette området.
Forholdet medfører risiko for fuktskader i den påforede veggen på badet over tid dersom utvendig fuktsikring ikke blir utbedret.

Vegg mot yttervegg er bygget opp med plate, reisverk, isolasjon og grunnmur.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende montering av grunnmursplate utvendig på tilbakefylte sider fører til fuktinntrenging i konstruksjoner under terrengnivå.

Konsekvens:
Dette gir økt risiko for materialnedbrytning, redusert levetid for treverk og tilstøtende konstruksjoner og kan føre til skjulte fuktskader dersom utvendig drenering og fuktsikring ikke utbedres.
Langvarig fuktpåvirkning kan også påvirke innemiljøet og gi ytterligere skader i veggoppbygningen.

-Innendinge overflater
Innvendige overflater har generelt normal slitasje iht. alder.
Gulv i gang i 1etasje er med laminat og har svelling i skjøtene.
Innvendige dører til wc og bad i underetasjen har noe slitasje.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Vannsøl på gulvet og merker etter håndtak som treffer døren.

Konsekvens:
Gulvet i gangen vil svelle ytterligere ved vedvarende fuktpåkjenning og har allerede fått redusert levetid.
Merker på innvendige dører har kun estetisk betydning.

-Ildsteder og skorsteiner
Ildsteder
Vedovnen montert i stuen i 1. etasje har et riss i bunnen.
Ifølge eier har risset vært der fra før han kjøpte boligen, ovnen er kontrollert av feier uten at det er gitt pålegg.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Riss i ovn

Konsekvens:
Bør holdes under oppsyn.

-Loft
Konstruksjonsoppbygging
Det er kun kaldt loft med lufting fra gesimser og ventiler i gavler.
På et område ved nordveggen manglet det isolasjon, og det ble observert kondens på undersiden av dampsperren.
Ventilasjonsrørene på loftet er deformert og mangler tilstrekkelig isolasjon.
Under ett av rørene ble det registrert en vanndam som hadde fryst til is.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Rør mangler isolasjon og er deformert.
Manglende isolasjon ned mot himling i 1 etasje.

Konsekvens:
Forholdene kan over tid gi forhøyet fuktbelastning i kaldloftet, noe som øker risikoen for fuktskader, muggdannelse og skader på treverk.
Vedvarende kondens og isdannelse kan føre til nedbrytning av materialer og redusert funksjon, samt påvirke inneklimaet negativt.
Deformerte rør kan gi redusert luftutskiftning.

-Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast på bad og toalett og er nye 2025
Deler av avløp under gulvet i underetasjen er ikke byttet og er av ukjent type fra byggeår.
Over halve brukstiden på disse rørene er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder på rør fra byggeår

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

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Toalett

Ventilasjon
Ingen ventilasjon i rommet

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens:
Mangelfull utlufting av rommet.

Estimert kostnad:
15 000,-
Kommentar til estimert kostnad:
Montering av el-vifte og etablering av kanal ut.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
-Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold
Tomten er snødekt på befaringsdagen, og terreng og overflateforhold er derfor ikke visuelt tilgjengelige for vurdering.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

-Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Boligen har terrasse på vestsiden i 1. etasje og terrasser på østsiden i både 1.etasje og underetasjen.
Det er etablert en trapp mellom terrassene på østsiden, og det er påbegynt arbeider med en bod på terrassen i underetasjen som ikke er fullført.
Terrasse på vestsiden er utvidet i 2019 og terrasser på østsiden er oppført i 2023.
På grunn av snø var det ikke mulig å foreta tilstandsvurdering av terrassene.
Kun bjelkelaget under terrassen i 1. etasje på østveggen var tilgjengelig for kontroll.

Følgende forhold ble registrert:
Rekkverk på trappen er ikke ferdigstilt.
Løsningen som er valgt for innfesting av terrassen i ytterveggen gjør senere
vedlikehold av kledningen vanskelig.
Avstanden mellom balkongdørens terskel og dekke er tilnærmet null.
Dette medfører økt risiko for vanninntrengning ved snø og nedbør og gir større
fuktbelastning på terrassedøren, noe som kan forkorte dens levetid.
Uferdig rekkverk på trappen gir redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.
Det er et takoverbygg over deler av terrassen på vestsiden.
Dette er ikke vurdert på grunn av snø.
Eier har i egenerklæringen opplyst at det er en lekkasje i taket.
Forholdet må undersøkes nærmere, dette har ingen innvirkning på selve
boligen.

- Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Taket er tekket med shingel og har bord som undertak.
Alder er ukjent.
Taktekkingen lot seg ikke vurdere visuelt under befaringen fordi takflaten var dekket av snø.
Mulige forhold som slitasje, deformasjoner og skader kunne derfor ikke registreres.
Tilstanden anses som uavklart, og det foreligger risiko for skjulte forhold.
Det anbefales at taktekkingen inspiseres når takflaten er snøfri.

Skorsteiner over tak
Pipen er helbeslått over tak.
Pipebeslag kunne ikke vurderes visuelt under befaringen fordi kun den øvre delen av pipebeslaget var synlig, nedre del var dekket av snø.
Mulige forhold som slitasje, deformasjoner og skader kunne derfor ikke registreres.
Tilstanden anses som uavklart, og det foreligger risiko for skjulte forhold.Det anbefales at pipebeslaget inspiseres når takflaten er snøfri.

****
****

-Elektrisk anlegg
Sjekkliste for det elektriske anlegget
Spørsmål til eier eller eiers representant

1. Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert? 1974
2. Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja
3. Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999? Ja
4. Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)? 2025 Bad og toalett
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser? Ja ca.2019 Div mindre avvik er utbedret.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.) Nei
8. Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer? Ja
9. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter
på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
10. Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning? Ja
11. Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette? Nei
12.Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten. Ja Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

-Branntekniske forhold
Sjekkliste for det branntekniske anlegget
Boligen generelt

1. Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav? Ja
2. Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? Ja
3. Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav? Ja
4. Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan. Ikke relevant
5. Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig. Ikke relevant
Bolig med utgang fra og med 2. etasje
6. Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei? Ikke relevant
7. Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift. Ikke relevant
8. Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ? Ikke relevant

****
****

Geologiske forhold
Vurdering / Avvik
Skredfare
Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til
kommunedelplan.
Flomfare
Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Radon
Vurdering / Avvik
Radon
Det er ikke gjennomført radonmåling i boligen.
Dette innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor
ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til radonsikring.
Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko over tid, og fravær av måling
reduserer sikkerheten for brukerne.

Rom for varig opphold
Vurdering / Avvik
Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.
Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.
Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende medfører ikke: Vaskemaskin, tørketrommel, lite kjøleskap på boden
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
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Elektrisk
-Varmepumpe
-Vedovn

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 308 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. 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 13 895,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Vann og avløp, renovasjon

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.

Eiendomsskatt
Kr 3 844,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 659 633,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 638 533,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
1727291
Polisenr: IF

TV/Internett/Bredbånd
Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 339 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt

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.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et etablert og svært hyggelig boligområde ca. 3–4 km nord for Arendal sentrum. Området er barnevennlig og rolig, og boligen har en attraktiv beliggenhet innerst i blindvei med lite trafikk.

Det er kort vei til Moltemyr barne- og ungdomsskole (1.–10. trinn), og skoleveien oppleves trygg med bilfri snarvei gjennom skogen. I nærområdet finnes også barnehager, gode bussforbindelser og dagligvarebutikk i Torsbudalen.

For den turglade ligger flotte rekreasjonsområder like i

nærheten, med enkel adkomst til lysløype og videre løypenett inn mot bymarka. Her bor du med naturen rett utenfor døren, samtidig som du har kort vei til sentrum og enkel adkomst med snarveier til både Harebakken og øvrige servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon
Orreveien, bussholdeplass - Linje 110, N110 - ca. 3 minutter i gåavstand.
Arendal stasjon - Linje F5, R50 - ca. 22 minutter i gåavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 52 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Jovannslia Barnehageenhet (1-5 år) - ca. 10 minutter i gåavstand.
Svalestien barnehage (1-5 år) - ca. 11 minutter i gåavstand.
Nyli barnehage (0-5 år) - ca. 16 minutter i gåavstand.

Skoler
Moltemyr skole (1-10 kl.) - ca. 6 minutter i gåavstand.
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) - ca. 14 minutter i gåavstand.
Arendal vgs - Mølleheia - ca. 25 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole - ca. 9 minutter i kjøreavstand
Sam Eyde videregående skole - ca. 9 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigmelding for VA-anlegg.

Det foreligger ferdigmelding for installasjon av vannmåler.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for flere 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 tas forbehold om at faktisk bruk kan avvike fra byggemeldt bruk.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Kunngjøring om oppstart av planarbeid for detaljregulering av 24.03.2022 av Revekroken 36 - Henning Larsen
Varsel om oppstart - Oppheving av reguleringsplan for Stenklev

Arealplaner under arbeid - Planid: 42032022-2,2017r1 - Plannavn: Stenklev - opphevelse, Revekroken 36
Reguleringsplan - Planid: 2117r1 - Plannavn: Jovannslia - Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR JOVANNSLIA - OMRÅDET I ARENDAL FORSLAG DEN 1.2.72
Kommuneplan - Planid: 42032022-8 - Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023-2033)

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

28.08.1974 - Dokumentnr: 6302 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:507 Bnr:556

01.01.2020 - Dokumentnr: 235878 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:507 Bnr:1538

02.12.1974 - Dokumentnr: 9328 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:556
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:1080
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:2393
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:2406
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:2407
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:2410
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Eldre festekontrakt med bestemmelse om veg, vann og kloakk.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon

Garasje
1/5 Hjemmelshaver på Gnr./Bnr. 507/1593
Garasjen inngår i en garasjerekke oppført i 1974.
Den midterste enheten tilhører den aktuelle boligen.

Eier opplyser at hver eier er ansvarlig for vedlikehold av sin respektive del av garasjen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 4 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - max 2 betalte kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg boligvideo kr. 3 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport -faktureres direkte

Samlet skal selger betale kr. 109 350,- 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. 3 625,-.

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 13. februar 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer Eastwood, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 48502050

Megler
Ida Michelle Vatne, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99161211

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

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

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

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

Tiurveien 18

Nabolaget Stenklev vest/øst - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige

Skoler

Moltemyr skole (1-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	6 min 0.4 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 ... 173 elever, 13 klasser	14 min 1 km
Arendal vgs - Mølleheia	25 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	9 min 3.1 km

Ladepunkt for el-bil

Aust-Agder museum og arkiv	19 min

Offentlig transport

Orreveien Linje 110, N110	3 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	22 min 1.8 km
Kristiansand Kjevik	52 min

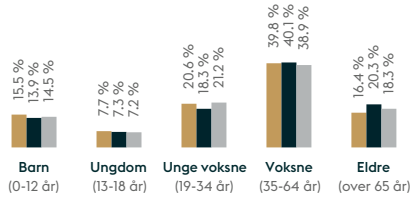
Barnehager

Jovannslia Barnehageenhet (1-5... 61 barn	10 min 0.7 km
Svalestien barnehage (1-5 år) 25 barn	11 min 0.7 km
Nyli barnehage (0-5 år) 44 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Nyli	11 min
Rema 1000 Torsbudalen	16 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stenklev vest/øst	781	348
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring
- Buss

Sport

Moltemyr skole	6 min
Ørnekrokenløkka	11 min
Arendal Sport og Fitnessenter	6 min
MOVA Arendal Sentrum	8 min

Gateparkering
Lett 83/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100



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 3600:2018

Tiurveien 18

4846 Arendal

Gnr: **507** Bnr: **1538**



Bygningssakkyndig
Asle Risholt

Rapport kode: *054024*
Opprettet: *01.02.2026*
Utskrift: *08.02.2026*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Bygningssakkyndig - Asle Risholt

Bygningssakkyndig

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

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

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Det var snø på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset sikt på utvendige flater og terreng.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.
Veggen der hovedytterdør i 1 etasje er montert, er definert som vestvendt.

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
28 stk

Yttervegg
Konstruksjon
Takkonstruksjon
Takkonstruksjon
Yttertak
Utstyr på tak
Renner, nedløp og beslag
Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Bad - /vaskerom
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner
- Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

TG 2
14 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Yttervegg
- Kledning

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)
Bad - /vaskerom
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Innvendige overflater
Ildsteder og skorsteiner
Ildsteder
Loft (innredet og uinnredet)
Konstruksjonsoppbygging
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG 3
1 stk

Toalett (ikke våtrom)
Ventilasjon — **15 000,-**

Estimerte kostnader på TG3 — **15 000,-**

TG IU
5 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold
Terrasser og plattinger på terreng
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Skorsteiner over tak
Renner, nedløp og beslag
Beslag

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig beliggende på en sentral tomt.
Det er gjort flere oppgraderinger de senere årene, blant annet kjøkken, bad og elektrisk anlegg.
Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik og mangler ved utvendig kledning, terrasser og drenering.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Ken-Jøran Stiansen **Rekvirert dato:**

Besiktigelse

Til stede: Bygningssakkyndig Asle Risholt
Ken-Jøran Stiansen
Besiktigelsesdato: 28.01.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Tiurveien 18, 4846 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
507	1538

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Ken-Jøran Stiansen

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	29.01.2026	

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1974	2020	Kjøkken
	2022-23	Terrasser og ny kledning på deler av østveggen
	2025	Bad/vaskerom og toalett

Garasje i rekke

Byggeår
1974

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
Underetasje	56	19
1 etasje	60	52
Sum:	**116**	**71**
Sum BRA:	**116**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Underetasje	**BRA-i:** Bad/vaskerom, Toalett 2 soverom, Bod **TBA:** Terrasse
1 etasje	**BRA-i:** Stue, Kjøkken, Soverom, Gang **TBA:** Terrasser

Garasje i rekke

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1 etasje	19
Sum BRA:	**19**

Romfordeling

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

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrengforhold
Tomten er snødekt på befaringsdagen, og terreng og overflateforhold er derfor ikke visuelt tilgjengelige for vurdering.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er av ukjent type fra byggeår og er offentlig tilkoblet.
Over halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder

Konsekvens:
Aldringen kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 2

Grunnmur
Grunnmuren er oppført i pussete Lecablokker.
I bodrommet i underetasjen er det registrert synlige sprekker i puss på den tilbakefylte vestveggen.
Det er ikke mulig å fastslå om sprekkene er av nyere eller eldre dato.
Grunnmuren vurderes som stabil, men forholdet bør holdes under oppsyn for å kontrollere om sprekkene utvikler seg.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Kan oppstå som følge av, mindre setninger eller påvirkning fra tilbakefylt terreng.
Det er ikke observert tegn til konstruktiv svikt, og det foreligger ingen indikasjoner på at sprekkdannelsen er av akutt karakter.

Konsekvens:
Sprekker i puss kan utvikle seg over tid og gi risiko for, avflassing eller ytterligere skader i overflaten dersom forholdet utvikler seg.
Selv om veggen fremstår stabil ved befaring, kan tilbakefylt terreng bidra til økt belastning, og tilstanden bør overvåkes for å sikre at det ikke sprekkene utvikler seg.

Bilder



Sprekker i puss



Sprekker i puss

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Ingen synlig grunnmursplate på murens tilbakefylte sider.
Mur er sannsynligvis kun tjæret utvendig, noe som var vanlig byggeskikk på byggetidspunktet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Manglende montering av grunnmursplate.

Konsekvens:
Manglende grunnmursplate gir økt fuktpåvirkning mot muren, og større fare for fuktskader.

Bilder



Ingen synlig grunnmursplate

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

Kledning
Kledningen er av typen liggende og stående.
Den liggende kledningen på vegg øst er byttet i 2022 er kun grunnet.

Generelt har kledningen på boligen behov for vedlikehold.
Kledning har noe råte i bunnen av kledning vegg sør og på liggende kledning som går i mot mur på vegg nord.
Musebånd er ikke montert.

Årlig vask og periodisk behandling med maling eller beis anbefales for å bevare kledningen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende vedlikehold/overflatebehandling og fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens:
Råteskadet kledning har redusert funksjon og vil over tid kunne gi økt risiko for fuktopptak i underliggende konstruksjoner.
Manglende musebånd gir risiko for inntrenging av skadedyr.
Manglende sluttbehandling på ny kledning og manglende vedlikehold kan føre til forkortet levetid på kledningen.

Bilder



Råte vegg sør



Kledning i mot mur på nordsiden



Behov for vedlikehold

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.
Det ble kontrollert et tilfeldig utvalg av åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.

Vinduer i underetasjen ble skiftet i 2023, den utvendige belistningen er ikke overflatebehandlet.
Balkongdøren i 1. etasje er fra 2018, mangler beslag under døren.
Vinduer i 1. etasje er fra byggeåret og trenger noe vedlikehold med hensyn til maling.
Ytterdørene er i tre, mangler beslag under dørene og trenger noe vedlikehold med hensyn til maling.

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende montering av beslag og vedlikehold/overflatebehandling.

Konsekvens:
Manglende beslag kan medføre økt fuktbelastning på terskelområdene og gi risiko for materialnedbrytning over tid.
Mangelfull eller manglende overflatebehandling kan redusere treverkets beskyttelse og føre til oppsprekking, nedbrytning og kortere levetid dersom nødvendige tiltak ikke utføres.

Bilder


Manglende overflatebehandling og vedlikehold


Manglende vedlikehold



Manglende beslag under dør

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Boligen har terrasse på vestsiden i 1. etasje og terrasser på østsiden i både 1. etasje og underetasjen.
Det er etablert en trapp mellom terrassene på østsiden, og det er påbegynt arbeider med en bod på terrassen i underetasjen som ikke er fullført.
Terrasse på vestsiden er utvidet i 2019 og terrasser på østsiden er oppført i 2023.

På grunn av snø var det ikke mulig å foreta tilstandsvurdering av terrassene. Kun bjelkelaget under terrassen i 1. etasje på østveggen var tilgjengelig for kontroll.

Følgende forhold ble registrert:
Rekkverk på trappen er ikke ferdigstilt.
Løsningen som er valgt for innfesting av terrassen i ytterveggen gjør senere vedlikehold av kledningen vanskelig.
Avstanden mellom balkongdørens terskel og dekke er tilnærmet null.
Dette medfører økt risiko for vanninntrengning ved snø og nedbør og gir større fuktbelastning på terrassedøren, noe som kan forkorte dens levetid.

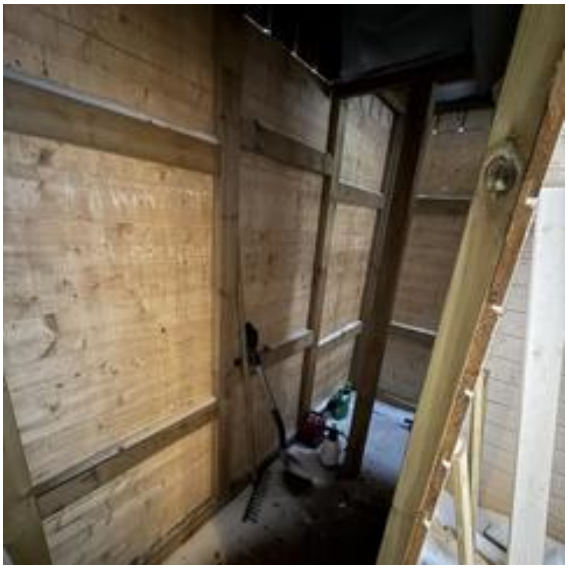
Uferdig rekkverk på trappen gir redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.

Det er et takoverbygg over deler av terrassen på vestsiden.
Dette er ikke vurdert på grunn av snø.
Eier har i egenerklæringen opplyst at det er en lekkasje i taket.
Forholdet må undersøkes nærmere, dette har ingen innvirkning på selve boligen.

Bilder


Bjelkelag terrasse


Trapp



Påbegynt bod



Takoverbygg

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon
Taket er av typen saltak.
Konstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler, og isolasjon er lagt ut.
Konstruksjonen er inspisert fra gangbane på øvre loft, som er tilgjengelig via loftsluke i stuen.
Lufting av øverloft er via gesimser på langsidene og ventiler i gavlveggene.

Konstruksjonen fremstår som forventet i forhold til alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Taket er tekket med shingel og har bord som undertak.
Alder er ukjent.

Taktekkingen lot seg ikke vurdere visuelt under befaringen fordi takflaten var dekket av snø.
Mulige forhold som slitasje, deformasjoner og skader kunne derfor ikke registreres.
Tilstanden anses som uavklart, og det foreligger risiko for skjulte forhold.
Det anbefales at taktekkingen inspiseres når takflaten er snøfri.

TG 1

Utstyr på tak
Stigetrinn montert, snøfangere er ikke montert.

Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak.

TG IU

Skorsteiner over tak
Pipen er helbeslått over tak.

Pipebeslag kunne ikke vurderes visuelt under befaringen fordi kun den øvre delen av pipebeslaget var synlig, nedre del var dekket av snø.
Mulige forhold som slitasje, deformasjoner og skader kunne derfor ikke registreres.
Tilstanden anses som uavklart, og det foreligger risiko for skjulte forhold.
Det anbefales at pipebeslaget inspiseres når takflaten er snøfri.

Bilder



Snø på taket

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plast, har vanlig elde mht. alder.
Nedløp blir ledet i terreng. Fallforhold er ikke sjekket.

TG IU

Beslag
Beslagene over tak lot seg ikke vurdere visuelt under befaringen, ettersom de var dekket av snø.
Potensielle forhold som slitasje, deformasjoner og skader kunne dermed ikke identifiseres.
Tilstanden vurderes som uavklart, og det foreligger risiko for skjulte avvik.
Det anbefales at beslagene inspiseres når takflaten er fri for snø.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulv er i betong og belagt med laminat eller flis i alle rom unntatt bod

TG 1

Overflater - Vegger
Vegger er i pusset leca, påforet i de fleste rom.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med plater.

TG 2

Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
I boden og under trappen er murvegger synlige, og i boden er også betonggulvet synlig.
Det er registrert saltutslag og avskallinger på ytterveggene, som er yttervegger mot vest og sør.
Boden ligger i sørvestre hjørne av boligens underetasje.

Det er utslag på fuktindikatoren på ytterveggene i boden og under trappen, og også et stykke ut på gulvet i boden.

Under trappen ble det målt fukt i svillen mellom bod og trapp, med verdier opp mot 19 %, noe som anses som høyt.
Ved fuktinnhold over 20 vektprosent er det stor sannsynlighet for utvikling av muggsopp og råteskader.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Manglende montering av grunnmursplate på tilbakefylte sider fører til fuktinntrenging i konstruksjoner under terrengnivå.

Konsekvens:
Ved vedvarende fuktbelastning kan skader på mur- og betongflater utvikle seg videre, og trevirke med fuktinnhold nær kritisk nivå har økt risiko for mugg- og råteutvikling.

Dersom forholdene ikke utbedres, kan skadeomfanget øke og påvirke både konstruksjonens funksjon og innemiljøet negativt.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i veggene.

Bilder


Under trapp på yttervegg mot vest.


Yttervegg mot vest i bod


Gulv i bod

Bad /vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad/vaskerom i fra 2025

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser
Høydeforskjell på gulvet i fra dør til sluk er 15mm.
Fall på gulv er ikke tilstrekkelig iht. gjeldene forskriftet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse

Konsekvens:
Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluket og dermed kan renne mot dørterskelen eller bli liggende på gulvet.
Dette øker risikoen for fuktskader over tid og gir redusert funksjon i våtrommet i henhold til krav i gjeldende standard og forskrift.

TG 2

Overflater - Vegger
Veggene er med baderomsplater.

Sokkellisten under baderomplatene overlapper ikke membran oppkanten på veggen og fuging mellom plate og sokkel er noe mangelfull enkelte plasser.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Montering er ikke utfør iht. monteringsanvisning.

Konsekvens:
Økt risiko for fuktinntrengning i overgangssonen, noe som over tid kan føre til skader på underliggende konstruksjoner og redusert fuktsikkerhet i rommet.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Rommet har sluk under badekar og under sokkelen ved innredningen rett ved vaskemaskinen.

Sluket under sokkelen er inspisert, og det ble avdekket at det ikke var etablert hull i mansjetten.
Dette medfører at sluken er tett.
Sluken under badekar er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang under badekaret.
Badekaret er av en type som ikke har sidepanel.

Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse og manglende dokumentasjon

Konsekvens:
Tett mansjett i sluket under sokkelen kan føre til at lekkasjevann ikke ledes korrekt til sluket og dermed blir stående rundt sluket, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
Manglende inspeksjons av sluk under badekar og manglende dokumentasjon for utførelse skaper usikkerhet om membranløsning, tetthet og eventuell risiko for skjulte fukt- eller lekkasjeforhold.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er utført i plast og som rør-i-rør-system.
Avrenning fungerer ok.

TG 1

Ventilasjon
EL. vifte montert i vegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Dokumentasjon på sealbag for klosett er fremvist.

TG 2

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll er utført i tilliggende konstruksjoner og i selve rommet.

Under trappen ble det gjennomført fuktmåling i trevirket som vender inn mot baderommet og mot den tilbakefylte ytterveggen.
Det ble målt 16 % fukt, og det er synlig avskaling på murveggen i dette området.
Forholdet medfører risiko for fuktskader i den påforede veggen på badet over tid dersom utvendig fuktsikring ikke blir utbedret.

Vegg mot yttervegg er bygget opp med plate, reisverk, isolasjon og grunnmur.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende montering av grunnmursplate utvendig på tilbakefylte sider fører til fuktinntrenging i konstruksjoner under terrengnivå.

Konsekvens:
Dette gir økt risiko for materialnedbrytning, redusert levetid for treverk og tilstøtende konstruksjoner og kan føre til skjulte fuktskader dersom utvendig drenering og fuktsikring ikke utbedres.
Langvarig fuktpåvirkning kan også påvirke innemiljøet og gi ytterligere skader i veggoppbygningen.

Bilder



Sokkelisten nederst på platene overlapper ikke membran.



Bad



Sluk under sokkel, ikke hull i mansjett

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Toalett fra 2025

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med laminat.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med malte plater.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 3

Ventilasjon
Ingen ventilasjon i rommet

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens:
Mangelfull utlufting av rommet.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
15 000,-	Montering av el-vifte og etablering av kanal ut.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett.
Dokumentasjon på sealbag for klosett er fremvist.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige overflater har generelt normal slitasje iht. alder.

Gulv i gang i 1etasje er med laminat og har svelling i skjøtene.
Innvendige dører til wc og bad i underetasjen har noe slitasje.

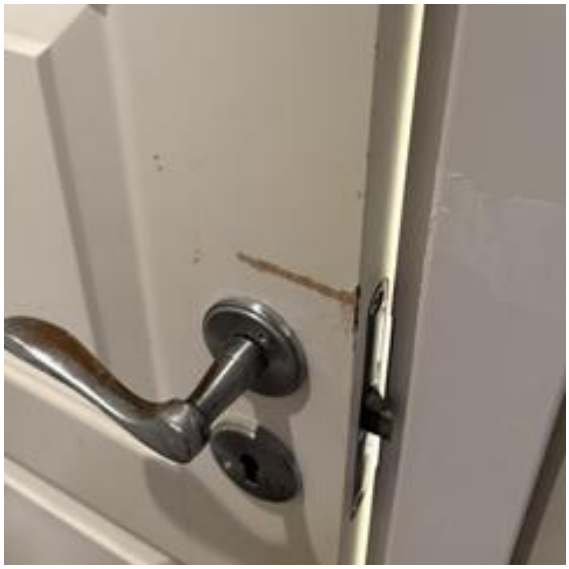
Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Vannsøl på gulvet og merker etter håndtak som treffer døren.

Konsekvens:
Gulvet i gangen vil svelle ytterligere ved vedvarende fuktpåkjenning og har allerede fått redusert levetid.
Merker på innvendige dører har kun estetisk betydning.

Bilder



Merker på dør



Merker på dør



Gulv i gang

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken fra 2020

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med laminat.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med malt panel.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt panel.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er utført i plast og som rør-i-rør-system.
Avrenning fungerer ok.

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder.
Kjøkkeninnredning er med slette fronter og benkeplate av laminat.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper
Innvendig trapp i tre med repo.
Det øverste trappeløpet mangler barnesikring i mellom trinnene og håndløper på veggen mangler i hele trappen.

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens:
Økt risiko for fallskader ved bruk.

Bilder



Trapp

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Vedovnen montert i stuen i 1. etasje har et riss i bunnen.
Ifølge eier har risset vært der fra før han kjøpte boligen, ovnen er kontrollert av feier uten at det er gitt pålegg.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Riss i ovn

Konsekvens:
Bør holdes under oppsyn.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i element.

Bilder



Riss i bunnen av vedovn.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging
Det er kun kaldt loft med lufting fra gesimser og ventiler i gavler.

På et område ved nordveggen manglet det isolasjon, og det ble observert kondens på undersiden av dampsperren.
Ventilasjonsrørene på loftet er deformert og mangler tilstrekkelig isolasjon.
Under ett av rørene ble det registrert en vanndam som hadde fryst til is.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Rør mangler isolasjon og er deformert.
Manglende isolasjon ned mot himling i 1 etasje.

Konsekvens:
Forholdene kan over tid gi forhøyet fuktbelastning i kaldloftet, noe som øker risikoen for fuktskader, muggdannelse og skader på treverk.
Vedvarende kondens og isdannelse kan føre til nedbrytning av materialer og redusert funksjon, samt påvirke inneklimaet negativt.
Deformerte rør kan gi redusert luftutskiftning.

Bilder



Deformerte rør



Vann under rør



Manglende isolasjon og kondens



Øverloft

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon
Det er ikke gjennomført radonmåling i boligen.
Dette innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til radonsikring.
Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

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

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
VVS er med rør i rør system, vannskap er plassert i toalett.
Stoppekran er montert i østveggen på toalett, er ikke funksjonstestet.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast på bad og toalett og er nye 2025

Deler av avløp under gulvet i underetasjen er ikke byttet og er av ukjent type fra byggeår.
Over halve brukstiden på disse rørene er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder på rør fra byggeår

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

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder à 2006 modell, 194 liter, montert i badet.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i utvalgte vinduer og veggventiler.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Varmepumpe montert i trapp er 2015 modell.

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

Frittstående byggverk Garasje i rekke

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Garasjen inngår i en garasjerekke oppført i 1974.
Den midterste enheten tilhører den aktuelle boligen.
Eier opplyser at hver eier er ansvarlig for vedlikehold av sin respektive del av garasjen.

Vurdering / Avvik

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

Grunnmur:
Mur og gulv er i betong.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde mht. alder.

Takkonstruksjon:
Konstruksjonen består av sperrer.

Taktekking:
Taket er tekket med papp.
Undertak besår av bord.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.
Bygg er kun delvis besiktiget grunnet snø.

Bilder





Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang.
Hovedsikring 50 ampere, 17 kurser pluss 2 reserve.

Mellom 2018 og 2021 ble det utført ulike oppgraderinger av el-anlegget, blant annet oppgradering av stue, soverom, kjøkken og gang, med nytt opplegg til lys og nye stikkontakter og ny kabling.
Det ble også installert nytt sikringsskap, utelys på begge sider av huset og to utestikkontakter.
Det ble i tillegg lagt opp til elbillader.
Bad og toalett ble renovert i 2025 med nye lamper, ny kabling, nye kurser til vaskemaskin og tørketrommel og nye stikkontakter.
Informasjonen er gitt av eier, og samsvarserklæring er fremvist.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1974	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2025	Bad og toalett
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja ca.2019	Div mindre avvik er utbedret.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

Bilder



El-skap

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Signatur

Signatur

Rykene - 08.02.2026
Sted - Dato

Asle Risholt
BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. jan. 2026

Oppdragsnummer
39-0007/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tiurveien 18, 4846 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Ken-Jøran Stiansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. november 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1727291
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ryddig Rør AS, Rørleggerarbeid Hisøy Elektro, Varmekabel på bad Resterende elektro er gjort av meg selv, med minimum tre års erfaring etter fagbrev + fagskoleutdannet innen elkraft. Egeninnsats baderomsplater., himling og lister. Ufaglært på membran og fliser

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sluk ble fornyet av rørlegger, Ryddig Rør AS Ufaglært på membran

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ryddig Rør AS, Rørleggerarbeid Hisøy Elektro, Varmekabel på bad Resterende elektro er gjort av meg selv, med tre års erfaring etter fagbrev + fagskoleutdannet innen elkraft. Egeninnsats baderomsplater., himling og lister Ufaglært på membran og fliser Arbeidet er utført i 2025.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet pipehatt, trolig i 2015. Usikker på firmaets navn, var før jeg bodde der. Byttet to vinduer nede, HRCV snekker. Utvidelse av to verandaer, 2019, 2023. Egeninnsats med hjelp fra snekker. Ny veranda, 2023 Egeninnsats med hjelp fra snekker.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroentreprenøren Arendal AS, Oppgradering av stue, soverom, kjøkken, gang, med nytt opplegg til lys og nye stikkontakter, samt ny kabling. Byttet sikringsskap, utelys på begge sider av huset, to utestikkontakter. Lå opp til elbillader. Mellom 2018 og 2021. Bad og do er blitt renovert i 2025 med nye lamper, ny kabling, nye kurser til vaskemaskin og tørketrommel, stikkontakter. Er samsvart av meg. Minimum tre års arbeidserfaring etter fagbrev, + fagskoleutdannet innen Elkraft. Varmekabler på bad er samsvart fra Hisøy Elektro, 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Usikker på årstall. Var en fra det lokale nettselskapet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kabel ligger på loft over sikringsskap, sikring er montert.

---

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

Nei

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Planert ut plenen bak. og plantet hekk. Fjernet noen stein på siden av huset. Laget en liten bod ute som ikke er vanntett. Byttet kledning bak i 2024.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Vannrørene har fryst to ganger tidligere, men disse er byttet til PEX

---

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

Ja

Beskriv: Det er påvist sprekkdannelse i peisen. Dette ble også påvist hos tidligere eier.

---

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

Ja

Beskriv: Fukt i kjeller som ligger under bakkeplan.

---

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

Ja

Beskriv: Det er utettheter i et tak foran huset. Har ingen konsekvenser for huset annet enn at det blir vått på verandaen under taket. Dette blir forsøkt tettet så fort det blir litt varmere ute. Fleste av vinduene er fra før jeg bodde i huset, kan være lurt å bytte disse på kort sikt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Har vært tette rør på badet, men disse er byttet i 2025

---

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

Ja

Beskriv: Har vært mus. Fanget noen sent i fjor, ikke hørt eller merket noe etter det.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Om dette også gjelder garasjen, så kan det være noe råte bak garasjen. Har ikke sjekket der på en stund.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Privat brøyteavtale, Omtrent 3300kr fordelt på to regninger.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 39-0007/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Stiansen, Ken-Jøran	**2026-01-21**

Identifikasjon

bankID Stiansen, Ken-Jøran

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

enova

Energiattest



Adresse **Tiurveien 18, 4846 ARENDAL**	
Dato for energimerking **21.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247997**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **167054714**
Gårdsnummer **507**	Bruksnummer **1538**
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 **1974**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **243,21 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **232,78 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 278 kWh**



Tiurveien 18, 4846 ARENDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4203	Arendal	507	1538		

Adresse til bygningen	Tiurveien 18, 4846 Arendal
Avtalenr.	81425
Kundenr.	109614

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:		X
Beløp inkl. mva:		
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:		
	Måned	**Kvartal**
Siste fakturerte termin:	Januar - mars	1.TERMIN
Antall terminer (valgt av kunde):		4

Kommentarer: Faktura for 1. kvartal er sendt med forfall 23/1-26

Dato: 21.01.2026

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

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.:	507	Bnr.:	1538	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Tiurveien 18, 4846 Arendal					Dato:	21.01.26 HT

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 12 631,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 3 844,-

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 853,- pr år.

Dato: 07.06.2025

Arendal kommune

Ferdigmelding for vannmåler

Referansenummer: ZFDR2437 Saksnummer: 202319812

Foretak

Ryddig Rør AS
Org.nr: 933203069
Aanon Bjesvei 8
4815 SALTRØD

Kontakt
Svein-Inge Stiansen

Telefon
47475120

Mobil
47475120

Epost
Ryddigror@gmail.com

Kontaktperson

Stiansen Svein-Inge

Telefon
47475120

Telefon
47475120

Epost
Ryddigror@gmail.com

Eiendomsdetaljer

Adresse
Tiurveien 18

Gårds- og bruksnummer
507/1538

Bygningsnummer
167054714

Bolignummer
H0101

Eier/tiltakshaver

Stiansen Ken-Jøran
Tiurveien 18
4846 Arendal
NORGE

Epost
-

Telefon
-

Mobil
45512722

Eiendom

Gårds- og bruksnummer
507/1538

Adresse
Tiurveien 18

Eier
Stiansen Ken-Jøran, Tiurveien 18, 4846 Arendal

Ny vannmåler

Hva skal måles	Vann og Avløp
Plassering	På wc-rom nede
Type	Enkel
Dimensjon	1/2 tomme
Monteringsretning	Universal
Fabrikat	Kamstrup
Modell	FlowIQ 2200
Antall siffer	6
Potens	0
Serienummer	KAW23923072
Målerstand	0
Sender nr	-
Plomberingsnummer	-
Plomberingsfarge	-
Bilde	
Flere bilder kjs 2.jpeg	

Automatisk	Ja
Privat	Nei
Hvor får vannmåleren vannet fra?	Hovedinntak

Avleser
STIANSEN KEN-JØRAN (Bolig)
H0101 - 507/1538 Tiurveien 18, 4846 ARENDAL

Plassering
167054714 - Enebolig - 167054714

Hvilke bygg vil få vann gjennom denne måleren?
167054714 - Enebolig - 167054714

Hvem er koblet til vannmåleren?
STIANSEN KEN-JØRAN (Bolig)
H0101 - 507/1538 Tiurveien 18, 4846 ARENDAL

Ferdigstilling

Ferdigstillingsdato
04.06.2025

Tilleggsopplysninger
-

Filer (0)
-

Tårnveien 18

A S jnr. 2701 19 73

ANMELDELSE TIL: Arendal kommune

AV
PRIVAT KLOAKKAVSTIKKER FRA OFFENTLIG KLOAKK
PRIVAT STIKKLEDNING FRA OFFENTLIG VANN VERK

Under tegnede eier: A/L Mesterhus

Veg nr. 6, tomt nr. 8 gate nr. ..... anmelder herved, at jeg for egen regning akter å legge vann- og kloakkavstikker fra den offentlige ledning til nevnte eiendom.

Anlegget skal utføres etter gjeldende bestemmelser og avstikkeren fra kloakken ønskes lagt av ..... mm (") rør og stikkledningen fra vannverket ønskes lagt av ..... mm (") rør.

Forgreningen vil bli anbragt på de offentlige ledninger i ..... gate.

Vannet vil bli påsatt den .....

I eiendommen aktes anbrakt følgende kummer, sluk, vasker, servanter, bad, urinaler, pissoirer, vannklosetter:

1 stk bad, 2 stk servanter, 1 stk klosett
1 stk oppvaskbenk, 1 stk vaskekar,
2 stk gulvsluk, 5 stk blandebatterier
1 stk tappekran.
Anmeldelsen gjelder kun innvendig, utvendig er ikke lagt av oss

Som eier av ovennevnte eiendom forplikter jeg meg til å overholde det til en hver tid gjeldende vann å kloakk reglement og rette meg etter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

Arne Rønneberg
Aut. rørleggermester

den 29/11-73

MESTERHUS AUST-AGDER A/L
TEGLEKJÆR, POSTBOKS 149
4801 ARENDAL TLF. (041) 21 ...

Underskrift

Anmeldelsen stadfestes .....

.....

.....

S00H7
167054714 507/1538 Før

....Arendal kommuneingeniørkontor den 28.desember 1973.

Birger Høyer.

Eksemplar 3 returneres snarest til anmelder i utfyllt stand.

19. juni 1974.

A.B. jnr. 1101/1974.
OHJ/CS.

A/L ARENDAL MESTERHUS,
Blødekjær 22,
4800 Arendal.

Vedr. MATR.NR. 1535- 1536- 1537- 1538 BARBU KRETS. -
ADR.: TIURVEIEN 12- 14- 16- 18.
Eier: A/L ARENDAL MESTERHUS.

De meddeles herved ferdigattest for ovennevnte våningshus.

Bebygd flate er 63,5 m2 x 4 = 254,0 m2 og huset er oppført etter godkjente tegninger.

Inntegningen av den bebygde flate på målebrevet må skje snarest mulig ved henvendelse til STADSINGENIØREN. - Målebrevet (konduktørforretningen) må legges ved.

NB. Husnummerskilt må oppsettes straks.

ARENDAL BYGNINGSVESEN.

Otto E. Eliassen.

Bem.

Odd Hugo Johnsson.

Gjenpart til :
Den Norske Stats Husbank.
Rådmannen i Arendal.
Stadsingeniøren i Arendal.

Kommunedelplan

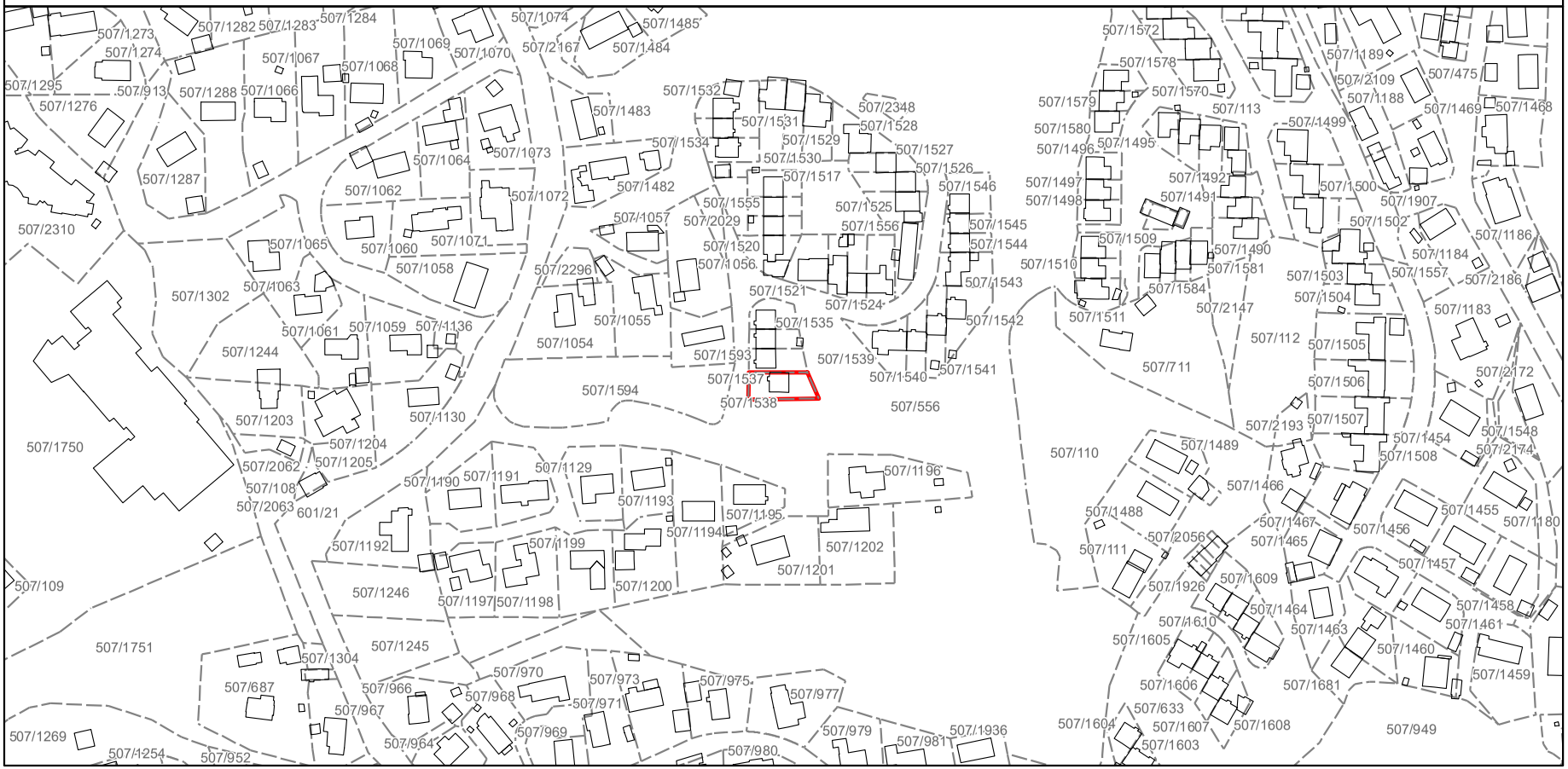
Adresse: Tiurveien 18, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1538/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-01-20



REGULERINGSBESTEMMELSER
I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
JOVANNSLIA – OMRÅDET I ARENDAL
FORSLAG DEN 1.2.72

Vedtatt i Arendal bystyre: 25.06.1975

Mindre vesentlig endring: 29.06.1995
Kort beskrivelse: Felles garasjeanlegg

Mindre vesentlig endring: 07.12.2000
Kort beskrivelse: Inntegnet to-mannsbolig inntegnes som enebolig, veien inn fra Ørnekroken blir privat

FELLESBESTEMMELSER

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen, og ellers i forhold til veier og nabogrenser, som vist på planen. Når utsiktsforhold, eller andre særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet tillate at bygningen forskyves på tomten.

§ 2

Bygningsrådet skal ved behandlingen av søknad om byggetillatelse ha for øyet at bebyggelsen og eventuelle gjerder får en god form og materialbehandling, og kan stille krav om at farger skal godkjennes på forhånd.

§ 3

Etter stadfestelse av reguleringsbestemmelsene er det ikke tillatt ved private servitutt å etablere forhold som står i strid med disse.

§ 4

Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Arendal kommune.

SÆRBESTEMMELSER FOR SMÅHUSBEBYGGELSEN

§ 5

Områder som er regulert til småhus skal være åpen, villamessig, med unntak av de på planen viste rekke- og atriumshus. Bebyggelsen skal ikke være høyere enn en etasje over ferdig

planert terreng på den siden av huset hvor terrenget er høyest. Høyden til gesims på denne side fra ferdig planert terreng skal ikke overstige 3,5 m, og takvinkel skal være 22°-26°. Tekkingsmaterialet skal være teglsten.
Bygningsrådet kan tillate andre takformer. En forutsetning er at ens takvinkel og- materiale er gjennomført i en naturlig avgrenset gruppe.
Bygningsrådet kan tillate bebyggelse i inntil 2 etasjer der forholdene tilsier det.

§ 6

Der terrenget gir anledning til det kan underetasje innredes til beboelse, såfremt det skjer i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 7

Felles garasjeanlegg kan oppføres hvor de er vist i reguleringsplanen med egen signaturfarge. Hver tomt skal gis oppstillingsplass for to biler, enten på egen grunn, eller i fellesanlegg.

§ 8

Frittliggende garasje, eller garasje som tilbygg til huset, kan legges på tomten. Likeledes kan garasje innredes i underetasje hvor terrengforholdene gir anledning til det.

SÆRBESTEMMELSER FOR TOMT TIL ALMENNYTTIGE FORMÅL OG FORRETNING

§ 9

Bebyggelsen skal være en etasje over ferdig planert terreng på den siden av bygningene hvor terrenget er høyest. Der terrenget gir anledning til det, kan underetasje innredes til ”rom for varig opphold”. Utnyttelsesgrad max. 0,15.

§ 10

Bygningene utføres med flatt tak med built- up – tekking og ertesingel på taket.

Arendal, den 1. februar 1972
Duus-Thorstensen-Egeberg

Kommuneplan

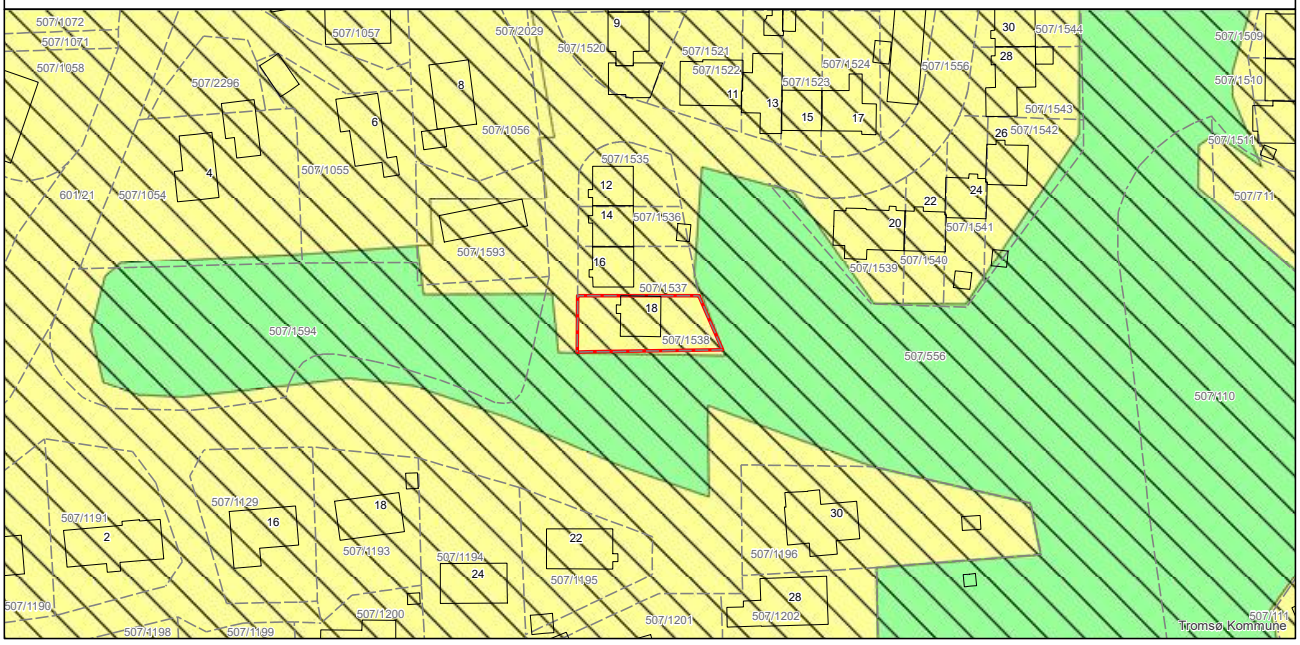
Adresse: Tiurveien 18, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1538/0/0
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://kartjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone: Kp Støysone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-01-20

N



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

Reguleringsplan

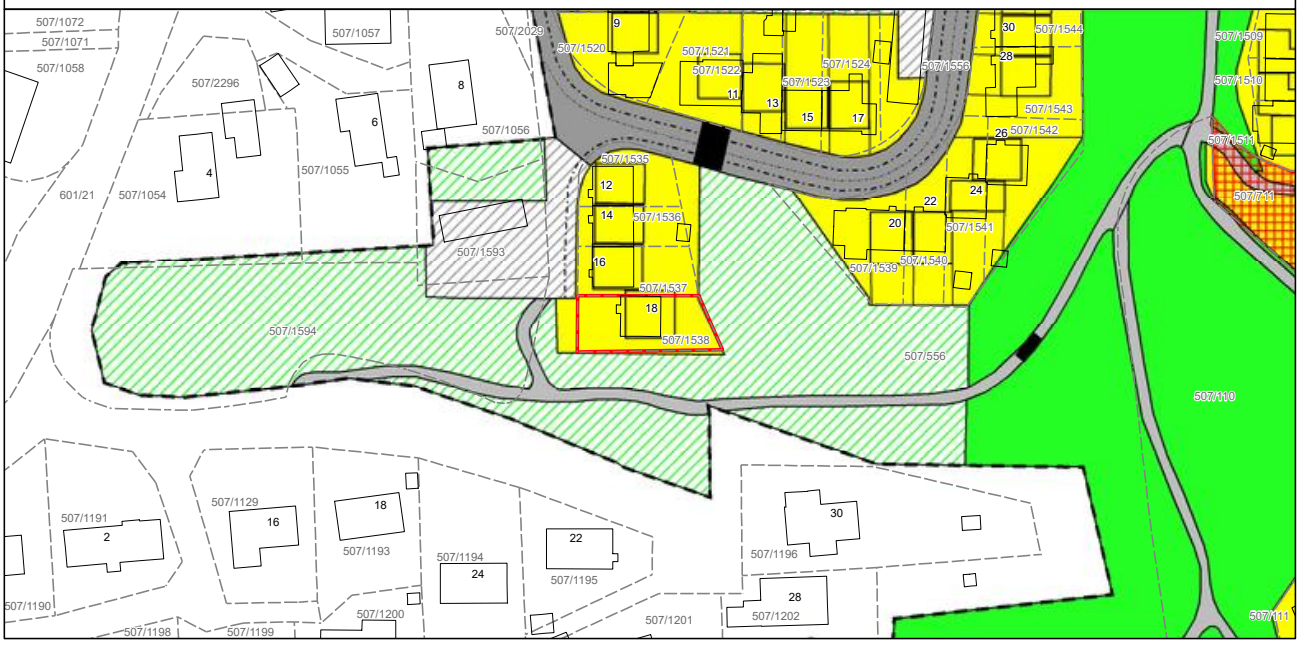
Adresse: Tiurveien 18, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1538/0/0
Planident: 2117r1
Ikrafttredelsesdato: 25.6.1975
Plannavn: Jovannslia
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-01-20



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

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

ARENDAL KOMMUNE
Private reguleringsplaner

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato:	21.09.2022
Vår ref:	21/1630-1
Deres ref:	
Arkivkode:	xxxx
Saksbeh.:	Maiken Imeland Moen
Tlf.	

Varsel om oppstart - Oppheving av reguleringsplan for Stenklev

Arendal kommune varsler med dette oppstart av arbeid med å oppheve gjeldende reguleringsplan for Stenklev.

Reguleringsplanen ble vedtatt 2. oktober 1953, med en mindre endring av krysssløsning 29. januar 1990.

Reguleringsplanen for Stenklev hadde til hensikt å regulere infrastruktur i form av kjørevei, gang- og sykkelvei/internveier i området, samt legge til rette for fortetting med nye boliger og avsette areal til lek. I ettertid er det vedtatt flere reguleringsplaner innenfor området, Nye Stenkleiv, Stenklevveien 8 og Nye Stenklevvei 3. Disse forblir uendret/skal ikke oppheves i dette arbeid.

Planen for Stenklev er ved plankart og bestemmelser angitt svært romlig. Dette har medført at boliger og veier ved gjennomføring av planen har fått avvikende plassering enn hva som er regulert/bestemt i plankart.

Formålet med opphevingen er å forenkle byggesaksprosessen for dagens beboere, samt byggesaksbehandlingen for kommunen. Avviket mellom regulert situasjon og etablert situasjon vil i flere tilfeller her medføre at et ønsket tiltak (eks. oppføring av bod, tilbygg til bolig mv.) kommer i strid med bl.a. arealformålet i reguleringsplanen og utløse behov for dispensasjon.

Ved en oppheving vil det være kommuneplanens arealdel som er plangrunnlaget for tiltak etter plan- og bygningsloven. Denne vil gjelde inntil eventuelle nye planer blir vedtatt.

Dette skriv er en oppstartsmelding om at Arendal kommune ønsker å starte en planprosess for å oppheve reguleringsplan for Stenklev. Det videre planarbeidet gjennomføres etter at fristen for oppstartsvarsling er utløpt. Det vil da utredes hvilke konsekvenser en oppheving vil gi og kommuneplanutvalget vil ta stilling til om en skal gå videre med planprosessen. Ved en positiv beslutning sendes forslaget ut på høring og offentlig ettersyn. Du vil også da få anledning til å uttale deg. Les mer om planprosesser her: Skal du lage en reguleringsplan? - Arendal kommune og Hva er en reguleringsplan? - Arendal kommune

Saksdokumentene legges ut på kommunens nettside www.arendal.kommune.no under «*Kunngjøringer*».

Eventuelle merknader til oppstartsmeldingen må sendes skriftlig til Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad, eller postmottak@arendal.kommune.no innen **24.10.2022.** Husk å merke med ref. 21/1630.

For Arendal kommune

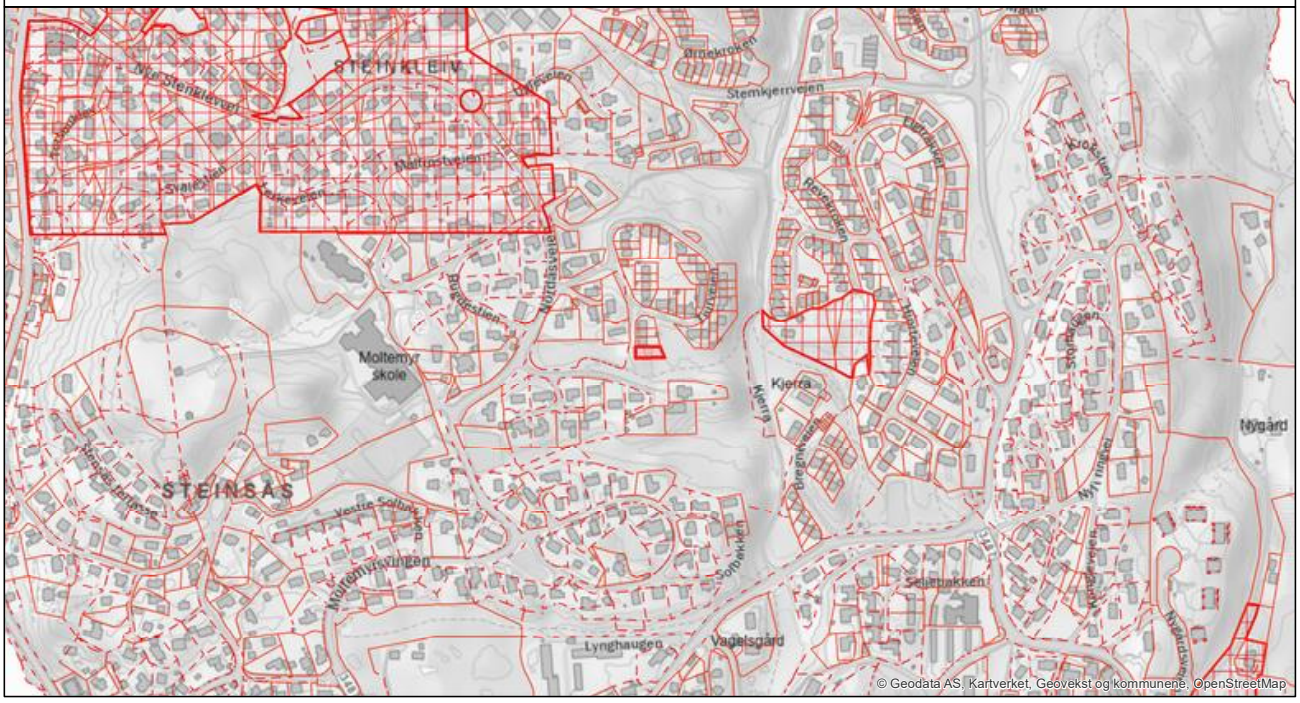
Kontaktinformasjon:	www.arendal.kommune.no	**Telefon:**	+47 37 01 30 00
Postadresse:	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD	**E-post:**	postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse:	Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL		
Org.nr.:	940493021		

Arealplaner under arbeid

Adresse: Tiurveien 18, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1538/0/0
Planident: 42032022-2,2017r1
Plannavn: Stenklev - opphevelse, Revekroken 36
Målestokk: 1:0
Dato: 2026-01-20

ARENDAL KOMMUNE

N



Henning Larsen

Kunngjøring om oppstart av planarbeid for detaljregulering av Revekroken 36

24.03.2022

På vegne av Arendal Eiendom KF varsles det oppstart av planarbeid med forslag til detaljreguleringsplan for Revekroken 36 i Arendal kommune, iht. plan- og bygningsloven § 12-3 og § 12-8.

Formål med planarbeidet
Kommunen har et stort behov for tomter til bofelleskap for mennesker med nedsatt funksjonsevne og Arendal Eiendom ønsker i den forbindelse å regulere arealer tilknyttet Revekroken 36 til dette formålet. For å hjemle muligheten for heldøgnsbemanning skal arealet endres fra boligformål til kombinasjonsformål bolig/tjenesteyting.

Det planlegges for 6-8 boenheter, samt 1 personal/ansattbase på området. Det gjøres videre en vurdering av fremtidig utnyttelse på resterende tomt hvor eneboligen ligger i dag.

Planområdet
Planområdet ligger i Revekroken boligfelt og har adkomst via Nyli ringvei og Elgtråkket. Planområdet utgjør ca. 6,3 daa og består av følgende eiendommer: 507/112, 507/711, 507/2147.

Planstatus
I kommuneplanen er området avsatt til bolig, med hensynssone H290_12 – Hensynssone støy. Planområdet er regulert til bolig i gjeldene reguleringsplan for Jovannslia, planID 2117r1, vedtatt 25.06.1975.

Konsekvensutredning
Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger av 21. juni 2017 med vedlegg. Planen er vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning.

Henning Larsen
Kystveien 2
4841 Arendal
T: +47 37 07 31 00
Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

Innspill, samråd og medvirkning
Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger eller annet som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan oversendes som innspill til planarbeidet **innen fredag 6. mai 2022**.

Innspill til planarbeidet kan sendes via Altinn eller rettes til simon.ludvigsen@henninglarsen.com.

Se www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/reguleringsplaner/reguleringsplaner-under-arbeid for å følge status for planarbeidet.

Vedlegg
01 Planavgrensning
02 Planinitiativ
03 Oppstartsmøtereferat
04 Fylkeskommunens sjekkliste
05 Varslingsliste

Henning Larsen
Kystveien 2
4841 Arendal
T: +47 37 07 31 00
Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-507/1538/0

Bruksnavn	TIURVEIEN 18	Beregnet areal	339.4
Etablert dato	28.08.1974	Historisk oppgitt areal	340.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	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
KEN-JØRAN STIANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	28.08.1974			

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
☑	☐	☐	☐	☐	01.01.1996	339.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
167054714	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 167054714: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	119.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	119.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1974	14.10.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	119.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

H01	1	60.0	0.0	60.0	0.0
U01	0	59.0	0.0	59.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Tiurveien	18		4846 ARENDAL

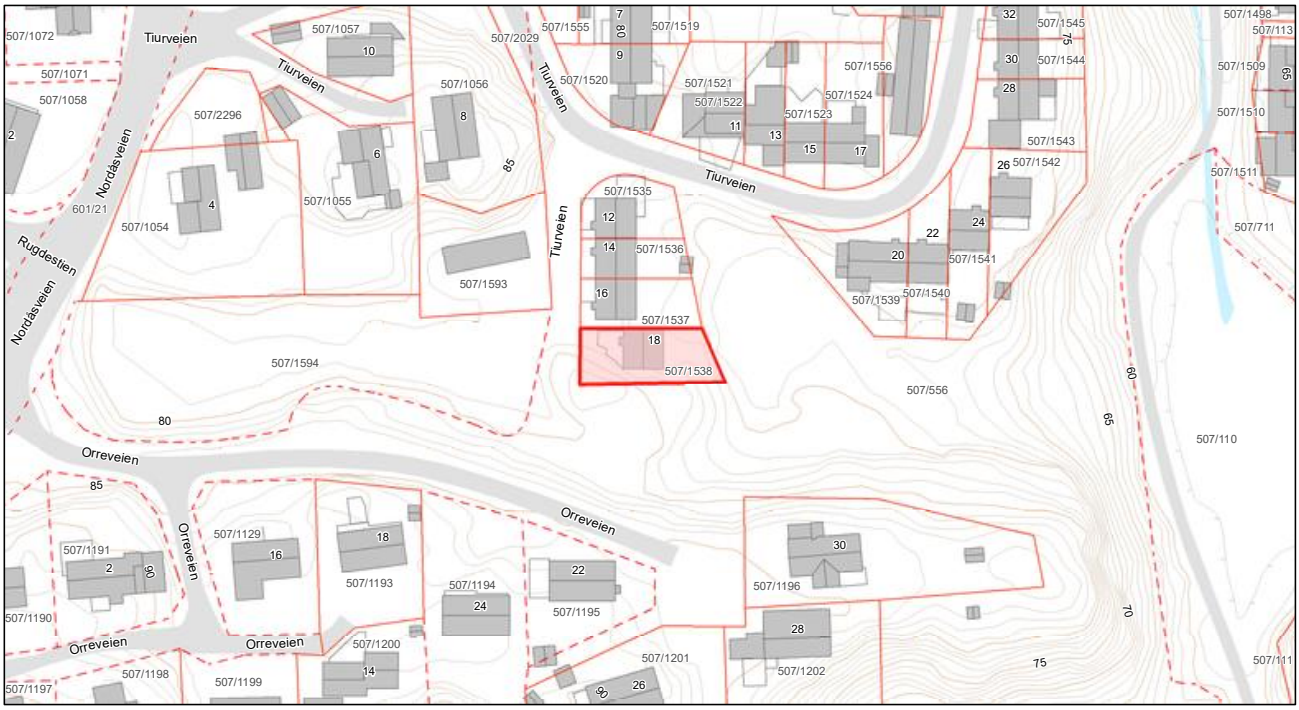
Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

N

Adresse: Tiurveien 18, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1538/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 339 m□
Dato: 2026-01-20



Matrikkelkart

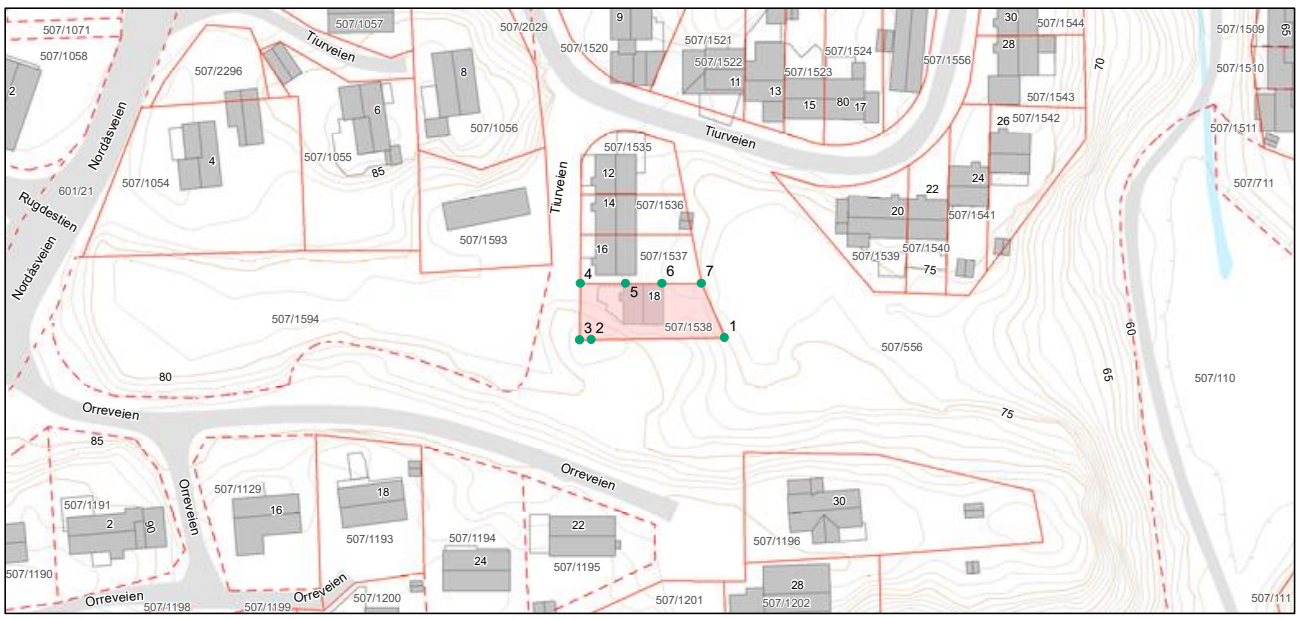
ARENDAL KOMMUNE

N

Adresse: Tiurveien 18, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1538/0/0

Beregnet areal: 339 m□
Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-01-20

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 : 20.1.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6481793.11783	486499.457454	Ikke spesifisert	28.69	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
2	6481792.68666	486470.817783	Ikke spesifisert	2.5	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
3	6481792.65284	486468.314845	Ikke spesifisert	12.11	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
4	6481804.74054	486468.414543	Ikke spesifisert	9.8	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
5	6481804.75411	486478.186604	Ikke spesifisert	7.81	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
6	6481804.74131	486485.986326	Ikke spesifisert	8.44	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
7	6481804.73493	486494.416977	Ikke spesifisert	12.69	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0

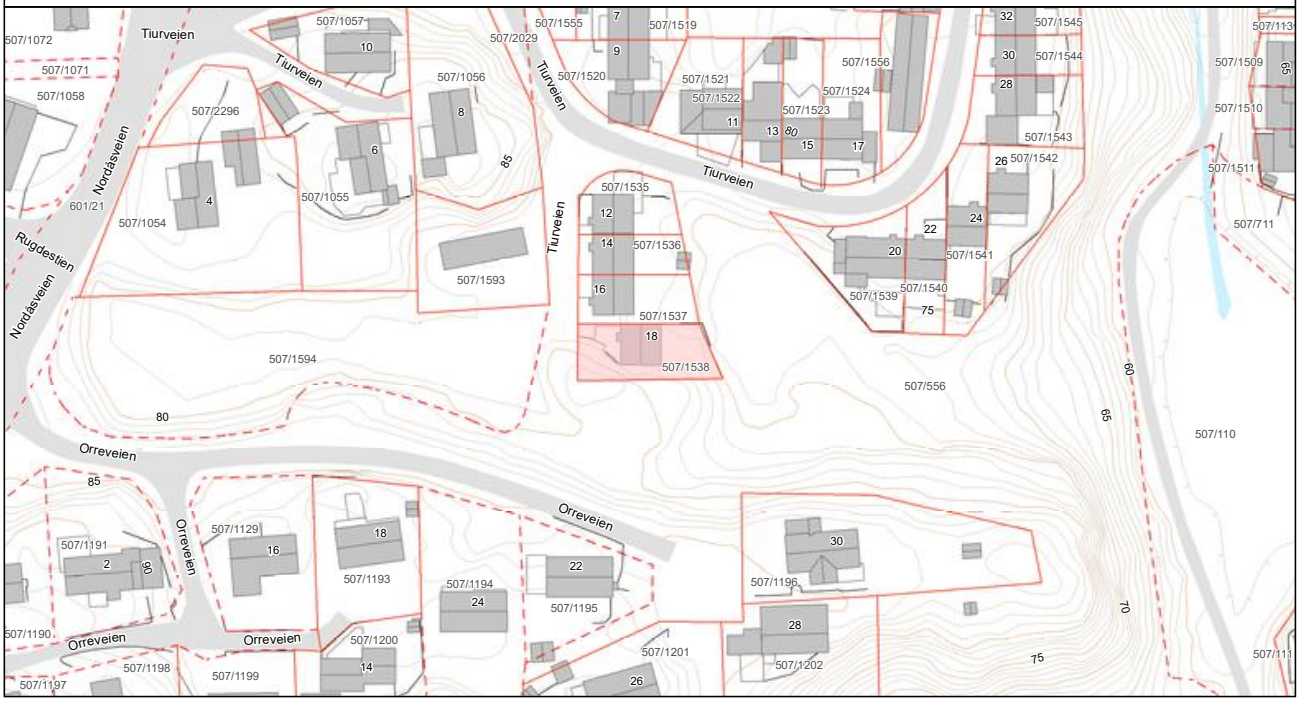
Grunnkart

Adresse: Tiurveien 18, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1538/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 339 m□
Dato: 2026-01-20

ARENDAL KOMMUNE

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

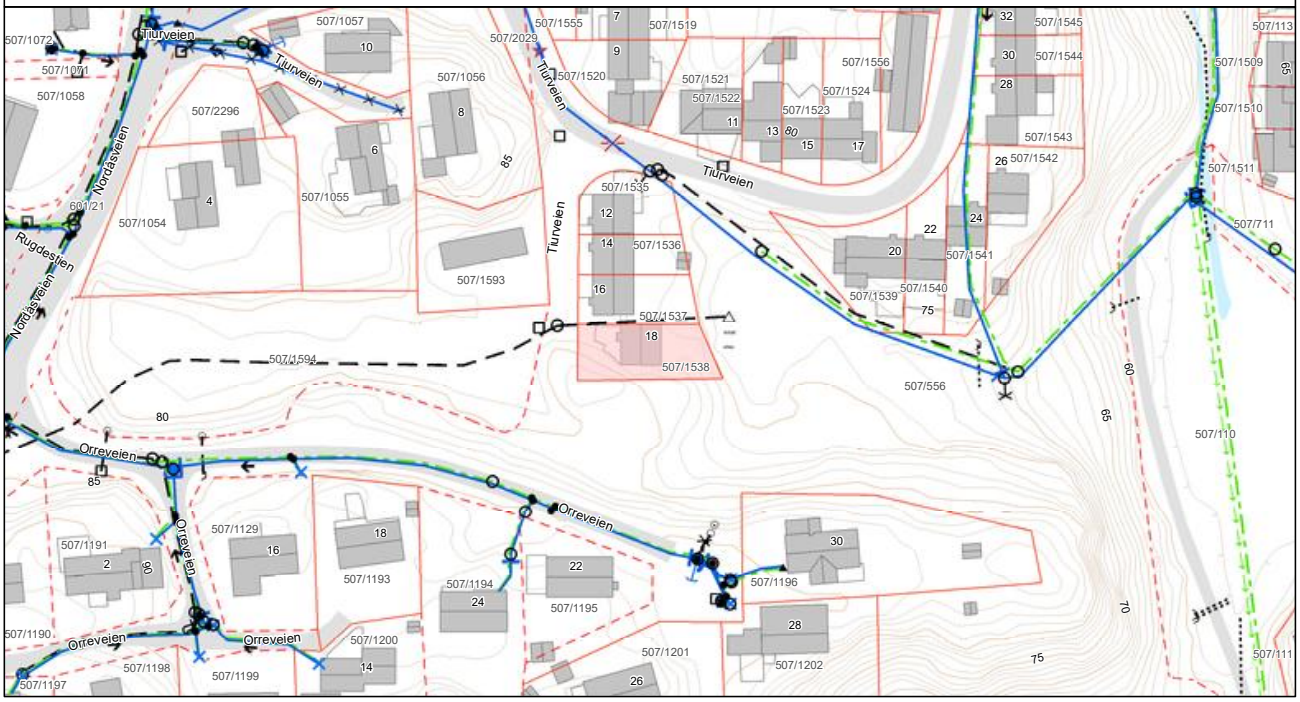
Ledningskart

Adresse: Tiurveien 18, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1538/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 339 m□
Dato: 2026-01-20

ARENDAL KOMMUNE

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

- Vannledning
- Avløp fellesledning
- Avløp spillvannsledning
- Overvannsledning
- Kum
- Planlagte vann- og avløps-anlegg

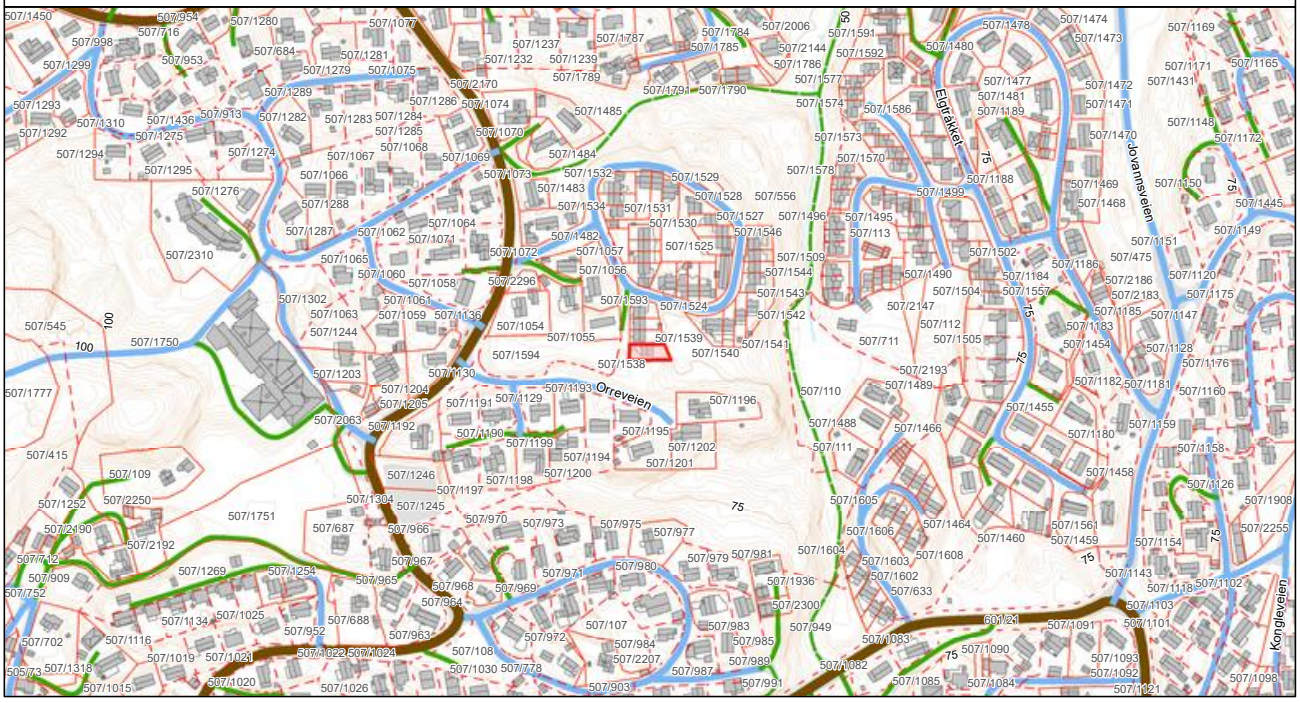
Veikart

Adresse: Tiurveien 18, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1538/0/0

Målestokk: 1:3,500
Areal: 339 m□
Dato: 2026-01-20

ARENDAL KOMMUNE

N



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

- Europaveg
- Europaveg - Tunnel
- Riksveg
- Fylkesveg
- Fylkesveg - Tunnel
- Kommuneveg
- Kommuneveg - Tunnel
- Privat veg
- Privat veg - Tunnel
- Skogsveg
- Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

- Europa - gangOgSykkelveg
- Fylke - fortau
- Fylke - gang- og sykkel
- Fylke - gangogsykkel- tunnel
- Kommune - fortau
- Kommune - gang- og sykkel
- Kommune - gågate
- Kommune - trapp
- Kommune - tunnel
- Privat - gang- og sykkel
- Privat - tunnel

Utskriftsdato: 20.01.2026

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.**	507	**Bruksnr.**	1538	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tiurveien 18, 4846 ARENDAL								

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	4 817,84 kr
Sum	**4 817,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	25.54	1/1	0 %	3 575,25 kr
					Sum	**5 107,56 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

Desember 2018

ARENDAL KOMMUNE

Tips til deg som skal kjøpe hus med privat vann– og/eller avløpsløsning



Hus i Vanndal til salgs: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, solfylt tomt med flott utsikt over Vesletjernet.

Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning kan fort bli dyrt!

Private vannløsninger – hva bør du vite før du kjøper?

Vannkilden

Be om å få se den på visning.

• Hva slags vannkilde finnes?

• Hvis brønnen ligger på annenmanns grunn, eller den benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Vannets kvalitet

Du bør være oppmerksom på vannets lukt, smak og farge.

• Finnes det resultat av vannanalyser? Er disse av nyere dato?

• Har det vært problemer med vannkvaliteten tidligere?

Vannmengden

• Hvor mye vann kan hentes ut fra kilden hver dag og hvor mye vann trenger din familie daglig?

• Har brønnen gått tom noen gang?

Det tekniske
• Er brønnen tilstrekkelig sikret mot innsig av overflatevann?
• Har vannkilde/vannledning frosset noen gang?
• Er det etablert noen renseløsning mellom brønn og kran?
• Hva kreves av vedlikehold og til hvilken kostnad?

Private renseanlegg – hva bør du vite før du kjøper?

Avløpsrenseanlegget
• Hva slags avløpsrenseanlegg finnes? Be om å få se hele anlegget på visning.
• Hvis anlegget ligger på annenmanns grunn, eller det benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Anleggets kvalitet
Det finnes mange ulike typer avløpsrenseanlegg og det er ofte vanskelig å se hvor godt det fungerer. Teknisk tilstand og alder vil kunne gi en pekepinn.

• Få kopi av alle relevante dokumenter fra kommunen, minimum utslippstillatelsen.
• Finnes det dokumenter fra servicepersonell, slamtømmer eller kommunen som sier noe om tilstanden?
• Har det tidligere vært problemer med anlegget, f.eks. hyppig tømming eller oppslag i kjeller?
• Be kommunen om veiledning om utslippstillatelse og gjeldende regelverk for det renseanlegget du har.

Dimensjonering
• Se i tillatelsen fra kommunen hvor mange personer/boenheter anlegget er bygget for. Passer det for dere?

Service og vedlikehold
• Hva kreves av service og vedlikehold, inkludert serviceavtale? Hva koster dette?

Hva sier loven om drikkevannskilder?
Plan- og bygningsloven § 27-1
Alle boliger skal ha adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.

Drikkevannsforskriften §§ 5 og 17
Eieren av en enkeltvannforsyning er ansvarlig for at drikkevannet er helsemessig trygt, klart og uten fremtredende lukt, smak og farge. Vannforsyning som gir drikkevann til mer enn en enkelt bolig eller fritidsbolig, skal registreres hos Mattilsynet.

Hva betyr dette for deg?
Har du din egen private drikkevannskilde, eller en kilde sammen med færre enn 20 andre husstander er det ingen godkjenningsplikt, men kravet om god kvalitet gjelder. Din drikkevannskilde er ditt ansvar!

Hva sier loven om avløpsanlegg?

Plan- og bygningsloven § 27-2
Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven.

Forurensningsloven § 7
Det er ikke lov å forurense.

Forurensningsforskriften kapittel 12
Avløpsanlegg er søknadspliktige. Det er kommunen som gir tillatelse. Det er stilt en rekke sentrale krav til avløpsrenseanlegg i forskriften. Noen kommuner har også lokale krav.

Hva betyr dette for deg?
Du må sørge for å ha en gyldig utslippstillatelse og du må ivareta anlegget ditt på en slik måte at du ikke forurenser.

Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløpsløsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens anlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

Dyre løsninger

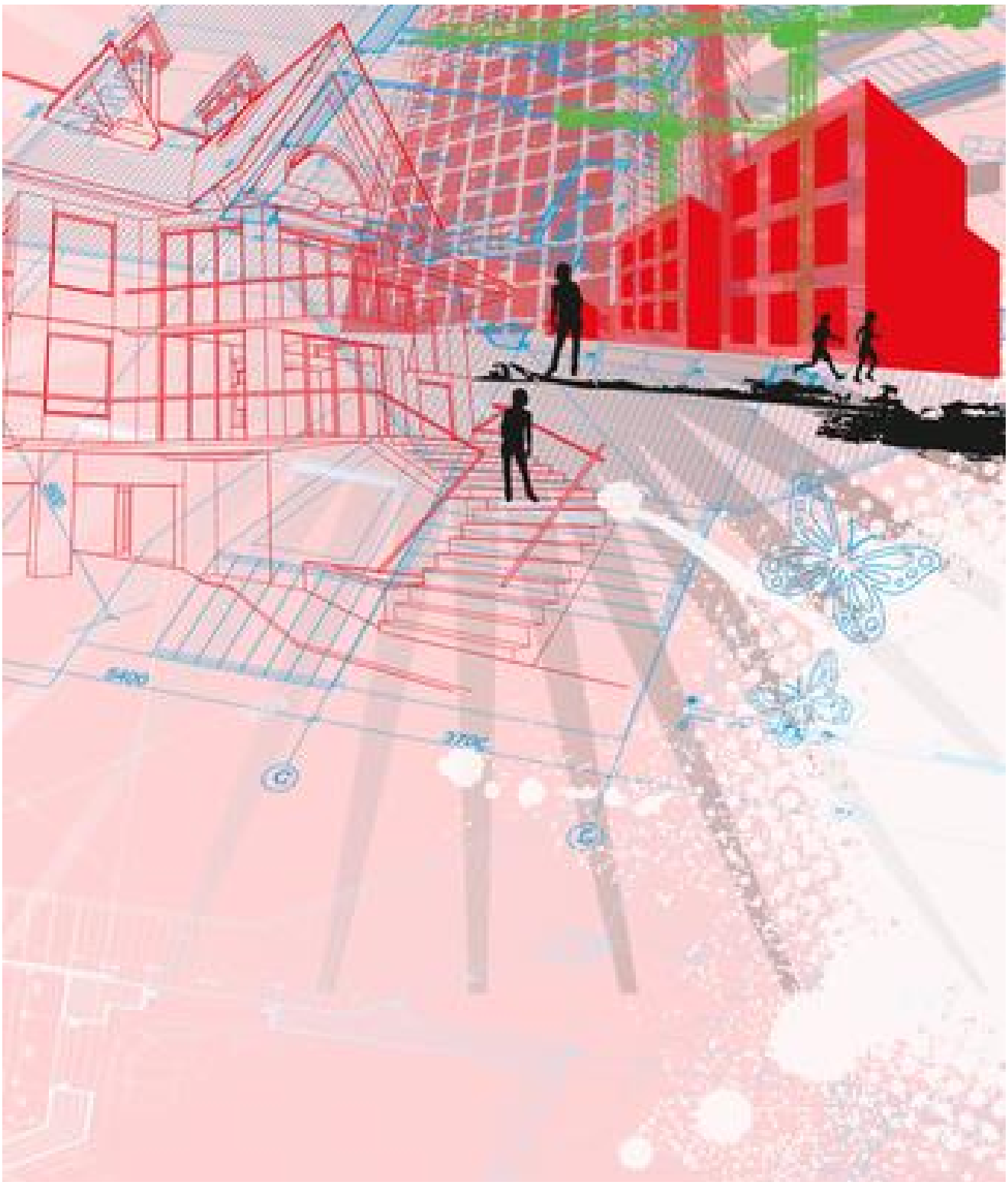
Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløpsanlegg er kostbart. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid før du kjøper drømmehuset!

Skaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. De kan ha lite opplysninger. Det kan være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene.

Aktuelle nettsider

• www.arendal.kommune.no/avlop
Arendal kommunes hjemmeside for private avløpsanlegg
• www.avlop.no
Informasjon om avløpsrenseanlegg
• www.ngu.no
Informasjon om drikkevannsbrønner.
• www.fhi.no
Veilederen «Stoffer i drikkevann»
• www.norskvann.no
Flere tilgjengelige brosjyrer, bl.a. «Hva bør du vite om ditt avløpsrenseanlegg?» og «Til deg med infiltrasjonsanlegg»



MEGLERPAKKEN
Kart - og eiendomsinformasjon

Arendal 2017

Meglerpakken – informasjon til eiendomsmeglere

Opplysningene i pakken er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen.

Produktene i leveransen:
Grunnkart: Produseres automatisk. Kart med eiendomsgrenser, veier og bygninger.
Ledningskart: Produseres automatisk. Grunnkart med vann- og avløpsledninger.
Veikart: Produseres automatisk. Grunnkart med veistatus.

Gjeldende arealplaner: Produseres automatisk. Viser plansituasjonen for eiendommen ved kartutsnitt av kommuneplanen, reguleringsplaner og bestemmelser for gjeldende reguleringsplan.

Arealplaner under arbeid: Produseres automatisk. Kart som informerer om det pågår regulering som berører eiendommen, enten på eiendommen eller i nærheten.

Matrikkelkart: Produseres automatisk. Detaljert eiendomskart med opplysninger hentet fra matrikkelen ved dags dato (kartdelen). Viser eiendomsgrenser for alle tilhørende teiger, grensens kvalitet og koordinatverdier.

Matrikkelrapport: Produseres automatisk. Rapport med opplysninger hentet fra matrikkelen (bokdelen). Viser aktuelle eiendoms- og bygningsopplysninger registrert ved dags dato. Opplysningene i rapporten er noe forenklet i forhold til det lovhjemlede matrikkelbrevet, men datagrunnlaget og kvaliteten er identisk.

ARENDAL KOMMUNE

Bygningstegninger:
Godkjente bygningstegninger som finnes i kommunens arkiv. Dette gjøres manuelt av saksbehandler i kommunen. Normal leveringstid er innen 5 virkedager.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest leveres når det foreligger. Dersom ferdigattest ikke finnes, leveres midlertidig brukstillatelse om det foreligger. Dette gjøres manuelt av saksbehandler i kommunen. Normal leveringstid er innen 5 virkedager.

Kommunale avgifter og gebyrer:
Produseres automatisk. Viser siste to fakturerte terminer med kommunale avgifter og gebyrer. Tabellen gir nødvendig informasjon om det er offentlig vann og avløp tilknyttet eiendommen. For leiligheter i sameier og borettslag kan enkelte kommunale avgifter og gebyrer inngå i fellesutgifter.

Informasjon om kommunale pålegg:
Avløp: I henhold til plan- og bygningsloven § 27-1 til § 27-3 skal eiendommer som ikke har en akseptabel avløpsløsning kobles til kommunalt avløpsnett der dette er mulig.
Vannmåler: Dersom eiendommen ikke har vannmåler pr. i dag, må en regne med at det kommer et pålegg om installering.

Kontaktinformasjon:
Har du spørsmål til denne leveransen, kan dere kontakte oss på
Telefon: 37 01 30 00 (kommunens sentralbord)
Epost: megleropplysninger@arendal.kommune.no

ARENDAL KOMMUNE

St.mrk. kr. 40,-

Den Norske Stats Husbank

DOK NR.
09328 -2 12 74

FESTEKONTRAKT

1. PARTENE OG TOMTA

Undertegnede Ruth Bjørnsen
Bjørn Bjørnsen født

fester herved bort til Herr Bjørn Jønland født

en hustomt, stor 340,0 m², av eiendommen

matr.nr. 556 Barbu Krets i Arendal
G.nr., b.nr., veinavn og nr. eller gatenavn og nr. kommune

Alt. I. Tomta er særskilt matrikulert og har følgende betegnelse:

matr.nr. 1538, Barbu Krets, Tiurveien 18
G.nr., b.nr., tomtas navn, skyld, veinavn og nr. eller gatenavn og nr.

Alt. II. Tomta er ikke særskilt matrikulert og har beliggenhet og grenser som følger. (Foreligger tinglyst målebrev er det tilstrekkelig å henvise til målebrevet.):

Henviser til målebrev, utstedt av Arendal
Kommune 24. januar 1974

2. FESTEAVGIFTEN

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 115.- inkl. garasjepl. og fellesan. kr. 30 -

kroner etthundreogtre 00/100

beregnet etter 5 prosent om året av tomteverdien.

Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften hvert 10 år.

Regulering skal i tilfelle skje på grunnlag av 1) etter engrosprisindeksen
i samsvar med husbankens regler

Festeavgiften betales forskuddsvis hvert års 1. juli

1) Dersom festeavgiften skal være gjenstand for regulering, må festekontrakten ha uttrykkelige bestemmelser om slik regulering og om grunnlaget for denne regulering. I denne sammenheng vises til eventuelle prisforskrifter som måtte være gjort gjeldende for området, jfr. også pkt. 7 c. i denne kontrakt.

HB-1803
Nr. 39a. På lager Sem & Stenersen A.s, Oslo. 10-73

3. **SIKKERHET FOR FESTEAVGIFTEN**

Til sikkerhet for betaling av festeavgiften skal bortfesteren ha panterett i bygningen(e) som oppføres på tomta.
Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er bortfesteren berettiget til uten søksmål å inndrive forfallen festeavgift ved å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

4. **FESTETIDEN**

Festetiden skal være [illegible] år regnet fra

Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomta etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, såfremt ikke bortfesteren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningen(e) på tomta etter lovlig skjønn.

5. **OVERDRAGELSE ELLER PANTSETTELSE AV FESTERETTEN**

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta. I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

6. **SPESIELLE RETTIGHETER OG VILKÅR**
(Eksempelvis vei-, vann- og kloakkrettigheter.)

Arendal Kommune og grunneieren er fri for alle ulemper som måtte bli påført eiendommen, såsom skader av overvann snebrøyting og lign. Likeledes er grunneieren fri for alt vedlikehold av veier vann og kloakkledninger.
Medregnet i grunnleien er avgift til fellesareal og garasjeplass. Denne avgift er satt til kr. 30,- pr. år.

Grunnleien blir å indeksregulere hvert 10. år, etter engrosprisindeksen, i samsvar med husbankens regler.
Festeren gis fulle rettigheter med hensyn til tilkobling til vei, vann og kloakk.

Innfestning av hver ny eier kr. 200,-

7. VILKÅR SÅ LENGE DET HVILER LÅN AV DEN NORSKE STATS HUSBANK PÅ BYGNINGEN(E)

a. Festekontrakten skal ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

b. Tomta skal ikke kunne forlanges ryddet.

c. Festeavgiften skal ikke kunne forhøyes oftere enn hvert 10. år. Uten Husbankens samtykke kan avgiften bare forhøyes i samsvar med en gjensidig avtale om regulering i henhold til endringer i rentenivået og/eller i konsum- eller engrosprisindeksen.

d. Bortfesteren skal bare ha prioritet for forfallen festeavgift for inntil ett år — foruten retten til fremtidig avgift — foran Husbankens panterett.

8. DEKNING AV UTGIFTER VED BORTFESTINGEN

Utgiftene til skylddeling/oppmåling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren

9. TVIST

I tilfelle tvist om forståelse av bestemmelsene i denne kontrakt vedtas den rettskrets hvor eiendommen ligger som verneting.

Denne kontrakt er utfylt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Som bortfester:

Arendal den 23/6-74

Bjørn Bjørnsen

Rut Bjørnsen

Herved bekreftes at bortfesteren har underskrevet kontrakten i mitt/vårt nærvær og er over 20 år.*

1. Jens Birger Dalheim
Fødselsdato og år: 05-05-45
Adresse: 4815 Sabbedal

2. Ellen Rastad
Fødselsdato og år: 04-07-38
Adresse: 4812 Kongsham

Som fester:

Arendal den 27/11-74

Bjørn Jørland

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i mitt/vårt nærvær og er over 20 år.*

1. Jens Birger Dalheim
Fødselsdato og år: 05-05-45
Adresse: 4815 Sabbedal

2. Ellen Rastad
Fødselsdato og år: 04-07-38
Adresse: 4812 Kongsham

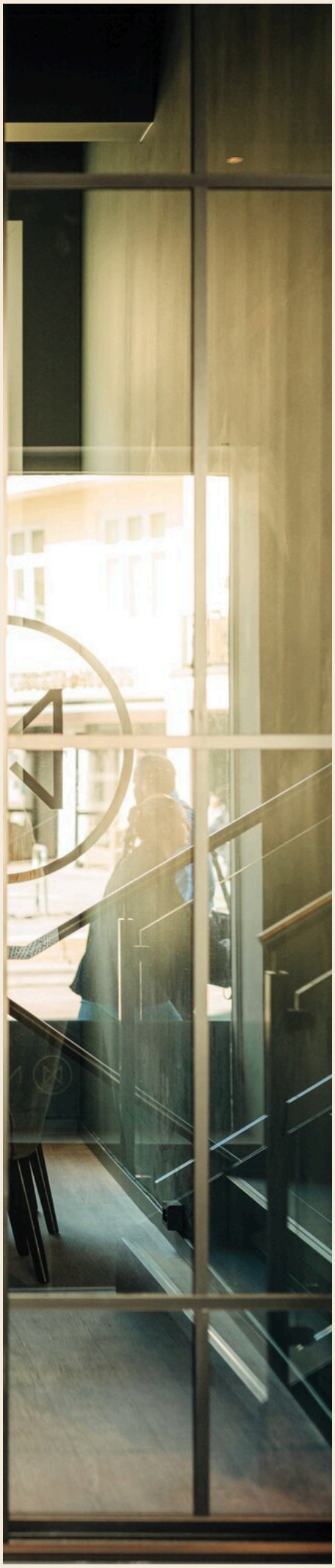
* (Attesten kan gis av notarius, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, autorisert eiendomsmekler, statsautorisert revisor, registrert revisor eller av to vitterlighetsvitner som er myndige og bosatt i Norge.

Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter opprettelsen.

Velkommen til

Nordvik Arendal

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

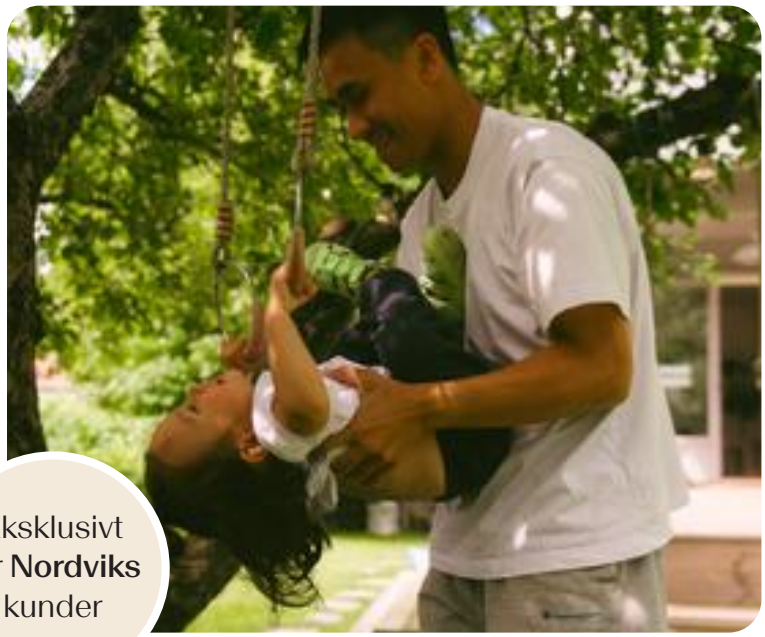


Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 39-0007/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tiurveien 18 4846 ARENDAL
Matrikkel: Gnr 507, bnr 1538 / Gnr 507, bnr 1593 (ideell andel 1/5) 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)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer Eastwood

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Arendal Eiendomsmegling AS
k.eastwood@nordvikbolig.no
485 02 050



Ida Michelle Vatne

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

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