NORDVIK

# Gjervoldsøyveien 223

2 soverom | 49 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

# Gjervoldsøyveien 223

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 35 | Om boligen |
| 47 | Nabolagsprofil |
| 48 | Vedlegg |
| 78 | Andre vedlegg |
| 87 | Kontaktinfo |
| 90 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 93 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 94 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 07.05.2026

# Nøkkelinformasjon



Idyllisk fritidsbolig fra 1998 i første rekke med vidstrakt utsikt utover sjøen! P-plass.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **3 590 000,-** |
| Omkostninger | **91 130,-** |
| Totalpris | **3 681 130,-** |
| BRA-i | **49 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Fritidseiendom** |
| Byggeår | **1998** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Velkommen til Gjervoldsøyveien 223, en idyllisk fritidsbolig på Gjervoldsøy i Arendal med fritt utsyn utover havgapet. Hytta ligger i vakker natur i første rekke mot sjøen med utsikt utover lille og store Torungen.
-En av de nyere hyttene i området, bygd i 1998
-2 soverom + hems
-Turstier i området direkte fra hytta
-Ca 4 min med bil til restaurant Nidelv brygge , 11 min til Arendal sentrum og 22 min til Grimstad.
-Felles parkering og 1 fast p-plass innenfor bommen.
-Mulighet for å leie båtplass i nærområdet
-Sti fra hytte og ned til svaberg, en lun bukt som kan bades i på rolige dager
-Inventar medfølger

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er bilvei hele veien til hytta. Det er ca. 11 min gange fra felles parkeringsplass og ca. 8 min gange fra p-plass som medfølger hytta innenfor bommen

# Planløsning










HIMMELEN ER
LITT NÆRMERE I EN
HYTTE
VED SJØEN




AEG
HIMMELEN ER
LITT NÆRMERE I EN
HYTTE
VED SJØEN


HIMMELEN ER
LITT NÆRMERE I EN
HYTTE
VED SJØEN


HIMMELEN ER
LITT HØYERE I EN
HYTTE
VED SJØEN















# 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**
39-0068/26

**Boligtype og eierform**
Fritidseiendom (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Gjervoldsøyveien 223, 4817 HIS
Gnr 301, bnr 140 (ideell andel 1/1) / Gnr 301, bnr 137 (ideell andel 1/54) i Arendal kommune

**Selger**
Ida Lise Ribe

**Kjøpesum og omkostninger**
3 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
89 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
91 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
110 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 681 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 700 830,- (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**
1998

**Antall soverom**
2

**Arealer**

BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 48 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Stue/kjøkken og 2 soverom
BRA-e: 8 kvm. Toalett og bod
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 48 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet på hems er ikke målbart iht. NS3940, grunnet liten innvendig takhøyde.
Gulvarealet på hems er 10m²

**Innhold**
1. etasje: Stue/kjøkken, 2 soverom, toalett og bod.

**Standard**
1. etasje:

Stue/kjøkken
Det er i dag åpen stue og kjøkken løsning i sjarmerende hyttestil. Dette gir en god romfølelse og det slippes inn godt med naturlig lys. Fra kjøkkenet har du fantastisk sjøutsikt når du lager mat. Innredning har profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er i åpen løsning med stue og er en sosial arbeidsplass med kort avstand til spisebord og terrasse.

Stue har en fin utforming som gir god plass til en stor sofa. Her er det plass til hele familien og det er en peisovn som varmer opp hytta på kaldere dager. Sørlandet er kjent for å ha mindre snø enn andre deler av landet, så her kan hytta brukes store deler av året. Videre er det plass til spisegruppe mellom stue og kjøkken, sofagruppe og TV-møbler. Fra stue er det utgang via en dobbeldør som tar deg med til solfylte terrasser, vakker utsikt og flott natur. Fra terrasse er det tilgang til en hage som har flere lune plasser, og som gir spillerom for barn og ungdom.

Det er kun grovvann på eiendommen. Regnvann samles opp i en vannbeholder som er plassert under hytta. Det er en pumpe som gjør at vannet kommer opp i krana på bad og kjøkken via et filter som renser vannet. Vannet kobles av om vinteren. Det er ikke varmtvann, så her må man koke vannet opp på gamlemåten.

Soverom
Det er 2 soverom - begge med plass til seng og oppbevaring.

Soverom 1 har dobbeltseng og det er garderobeskap som gir godt med lagring.
Soverom 2 har køyeseng med 1,5 bredde nede og enkeltseng oppe. Det er plass for ytterligere madrass/seng hvis det er behov for flere sengeplasser.

Hemsen
Hemsen er i dag i bruk som et ekstra oppholdsrom. Den kan benyttes for lek og moro, tv-stue eller for ytterligere soveplasser hvis det er behov for flere sengeplasser. Barn og ungdom vil elske å ha hemsen for seg selv!

Toalett
Rommet er innredet med komposttoalett og servantskap. Et komposttoalett (ofte kalt biologisk toalett eller mulldo) er en toalettløsning som ikke krever vann eller tilkobling til avløpsnett. Det bruker naturlige biologiske prosesser for å bryte ned avfall til kompost, som senere kan brukes som gjødsel. Avfallet ledes ned i en større tank som er utendørs under hytta, og er skjult fra utearealene som benyttes i det daglige. Det er ventilasjon via toalett og tilførsel via ventil i vegg.

Bod
Det er en praktisk utvendig bod med plass for oppbevaring av redskap, grill og uteputer. Det er inngang til boden fra terrassen og boden er av god størrelse.

**Parkering**
Det medfølger 1 parkeringsplass, plass nr 51 på plass innenfor en låst bom med ca. 8 min gange til hytte. Det er ytterligere parkeringsplasser utenfor bommen, og herifra er det ca 12 min gange til hytte.

**Modernisering og påkostninger**
Flere yttervegger er malt i april 2026 informerer selger.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
Eiendommen ble overtatt i 20. juni 1994. Det ble bygget ny hytte på eiendommen i 1998.

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: 4861237 i Tryg Forsikring.

Utført arbeid
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Det ble montert og lagt inn pumpe for sisternevann i kran på baderom og kjøkken. Derav enkel drenering ved egeninnsats i ca rundt 2010.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Kun sisternevann/regnvann.

Feil og mangler
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. 2-3 kledningsbord viser noe råte helt nederst, på østveggen. Hyttas bakside. 1 vindskie i overbygg ved inngangsparti måler noe fukt, mellom ett bord og takpapp. Utv verandadør nedre del viser noe fuktskade.

Offentlige og private forhold
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?
Ja. Oppmålingsforretning av tomt ifm frikjøp av eiendom i ca 2022 (Eiendommen var tidligere festetomt og er nå selveiertomt).

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

**Bygningssakkyndig**
Erik Sørensen AS

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

Byggemåte
Terrengforhold
Tomten heller mot sørøst, og terrenget rundt boligen er relativt flatt.
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Regnvann samles i tank plassert under hytta.

Avløp er i plast og ledes til terreng, omfatter kun avløp fra servanter.
Hytta er utstyrt med komposttoalett.
Fundamenter
Fundamenter består av leca støpt på fjell.
Drenering og fuktsikring
Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god
høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.
Naturlig drenering i grunnen.
Konstruksjon
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk.
Vassheller er felt inn bak kledningen.
Kledning
Kledningen er utført som stående kledning, er sløyfet ut fra vindsperre.
Det er liten lufting bak kledning grunnet manglende utlekting.
Råteskader er registrert i flere kledningsbord, hovedsakelig på østfasaden.
Enkelte spiker står dypt i kledningen.
Vinduer og ytterdører
Vinduer og dører er i tre.
Vinduene er utstyrt med isolerglass.
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasse har normal elde iht. alder.
Deler av bjelkelag og fundamenter er ikke inspisert, grunnet manglende tilgang.
Flere søyler til terrassen står direkte på betongen uten papp i mellom.
Takkonstruksjon
Taket er av type saltak.
Konstruksjonen ser ut til og være med sperrer.
Det er luftespalte i gesimser og ventiler i gavelvegg vest.
Konstruksjonen er ikke inspisert grunnet er kledd inne og ikke tilgjengelig.
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med shingel i fra byggeår.
Over halve brukstid på tekking er passert.
Noe råte i vindskier side vest ved inngang
Det mangler trekantlist og oppkant på tekking inn i mot vindskier.
Utstyr på tak
Det er ikke installert snøfangere eller stigetrinn.
Dette anses som ikke påkrevd, da taktekkingen er utført med shingel og taket har relativt liten takvinkel, adkomsten til pipa er vurdert som sikker.
Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder.
Nedløp blir ledet til terreng
Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.
Vannbordbeslag flasser i enkelte skjøter.
Utvendige dører mangler beslag under dørene.
Innvendig inspeksjon er mulig
Terrenget under hytta består av fjell og noe fyllmasse.
Undersiden av bjelkelaget er kledd med stubbeloftsplater.
Enkelte steder er stubbeloftsplatene utette og det er spor etter mus i ett område sørvest under hytta.
Konstruksjonsoppbygging
Kun et mindre kaldt øverloft i stue/kjøkken uten tilgang, ventiler er synlig på
gavelvegg vest.
Luke til inspeksjon må monteres.
Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast, vanntank, pumpe og stoppekran er monter under hytte.
Vann var avstengt ved befaring.
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast.
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.
Noe kondensmerker innvendig på vinduer, er ofte relatert til mangelfull utlufting.
Ventiler i enkelte rom kan med fordel monteres.

Fritidsbolig
Yttervegg
Kledning,TG 2
Kledningen er utført som stående kledning, er sløyfet ut fra vindsperre.
Det er liten lufting bak kledning grunnet manglende utlekting.
Råteskader er registrert i flere kledningsbord, hovedsakelig på østfasaden.
Enkelte spiker står dypt i kledningen.

Må være obs på muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner pga. kledning ikke er lektet ut.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder, spiker dypt i kledning og kledning er ikke lektet ut. Konsekvens: Råteskader kan videreutvikle seg. Spiker dypt i kledning og manglende utlekting kan forkorte levetiden på kledningen.

Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører,TG 2
Vinduer og dører er i tre.
Vinduene er utstyrt med isolerglass.
Flere vinduer har behov for vedlikehold med tanke på maling.
Døren til boden trenger justering, og terrassedøren har fuktskader i bunnen av dørbladet.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder, fuktpåkjenning over tid og stedvis manglende vedlikehold mht. maling. Konsekvens: Vinduer kan forringe raskere og terrassedør er moden for utskifting. Dersom justering av boddøren uteblir, kan dette føre til svekket funksjon og redusert forventet levetid.

Terrasser og plattinger på terreng
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer),TG 2
Terrasse har normal elde iht. alder.
Deler av bjelkelag og fundamenter er ikke inspisert, grunnet manglende tilgang.

Flere søyler til terrassen står direkte på betongen uten papp i mellom.
Rekke på terrasse har mindre høyde en dagens krav og kan gi økt risiko for fallskader.
Løsningen som er valgt ved innfesting av terrassen i ytterveggen gjør senere vedlikehold av kledningen vanskelig.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Søyler kan trekke vann. Konsekvens: Kan råtne over tid.

Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking),TG 2
Tekking er med shingel i fra byggeår.
Over halve brukstid på tekking er passert.
Noe råte i vindskier side vest ved inngang
Det mangler trekantlist og oppkant på tekking inn i mot vindskier.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og utførelse. Konsekvens: Manglende trekantlist og oppkant på tekking ved vindskier gir økt fuktbelastning på vindskier og gesimser. Råte i vindski ved inngang kan videreutvikle seg videre. Normal brukstid for taktekking er snart passert, og det bør planlegges for utskiftning på sikt.

Renner, nedløp og beslag
Renner og nedløp,TG 2
Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder.
Nedløp blir ledet til terreng. Fallforhold er ikke sjekket.
Enkelte takfotbeslag mangler og noen er løse.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Mangelfull innfesting av takfotbeslag. Konsekvens: Økt fuktpåkjenning på pannebord og estetisk.

Beslag,TG 2
Beslag over tak virker ok på utforming.
Vannbordbeslag flasser i enkelte skjøter.
Utvendige dører mangler beslag under dørene.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og manglende montering av beslag. Konsekvens: Nedbrutt overflate på beslag fører til redusert bestandighet og svekket estetisk kvalitet. Manglende beslag under dører kan føre til at vann renner inn under dør og gir økt risiko for fuktopptak i konstruksjonen og dørterskel.

Krypkjeller
Innvendig inspeksjon er mulig,TG 2
Terrenget under hytta består av fjell og noe fyllmasse.
Undersiden av bjelkelaget er kledd med stubbeloftsplater.
Enkelte steder er stubbeloftsplatene utette og det er spor etter mus i ett område sørvest under hytta.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utførelse og alder. Konsekvens: Utett stubbeloft gir tilgang til skadedyr. Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

TG UI
Takkonstruksjon
Vurdering / Avvik
Takkonstruksjon
Taket er av type saltak.
Konstruksjonen ser ut til og være med sperrer.
Det er luftespalte i gesimser og ventiler i gavelvegg vest.
Konstruksjonen er ikke inspisert grunnet er kledd inne og ikke tilgjengelig.

Loft (innredet og uinnredet)
Vurdering / Avvik
Konstruksjonsoppbygging
Kun et mindre kaldt øverloft i stue/kjøkken uten tilgang, ventiler er synlig på
gavelvegg vest.
Luke til inspeksjon må monteres.

**Innbo og løsøre**
Inventar som vist på bilder og visning medfølger hytta om ikke annet er spesifisert i salgsoppgaven.

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.

Følgende hvitevarer medfølger: Kjøleskap, fryseboks, og komfyr.
Følgende hvitevarer medfølger ikke: Mikroovn.

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

# Energi og oppvarming

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

**Oppvarming**
Elektrisk.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 704 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 3 065,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon.

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 3 080,- pr år.

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

**Eiendomsskatt**
Kr 5 266,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

**Formuesverdi**
Kr 168 000,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

**Forsikring**
Tryg
Polisenr: 4861237

**TV/Internett/Bredbånd**
Boligen er ikke tilknyttet TV, internett, bredbånd eller fiber. Ønsker man TV og internett anbefales det å sjekke ut mobilt bredbånd.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**

Tomtestørrelse: 1 195 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.
Det medfølger 1/54 del av ett realsameiet med gnr. 301 og bnr. 137 med ett areal på 1 768,30 m².

**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**
Boligen er oppført på fundamenter med god utlufting under bygget. I henhold til TEK-17 er det ikke krav om radontiltak for denne bygningstypen iht. Tilstandsrapport.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Gjervoldsøy i Arendal fremstår som et attraktivt og idyllisk område for fritidsboliger, preget av en klassisk sørlandsatmosfære. Øya ligger strategisk til ved Nidelvas utløp, med smale sund mellom Hisøy og fastlandet. Området er kjent for sine svaberg, gode badeplasser og flotte turmuligheter rett utenfor døren. Det beskrives som et naturskjønt område med bevart kulturlandskap. Øya er lett tilgjengelig, men tilbyr likevel en skjermet og rolig atmosfære. Det er nærhet til både sjø og skog, noe som gir varierte naturopplevelser.

Hyttefeltet på Gjervoldsøy består av en blanding av eldre og nyere fritidsboliger. Området innbyr til solrike dager, båtliv og kystaktiviteter, og det er i nærheten av Raet nasjonalpark.  Gjervoldsøy er kjent for sin unike stemning og har til og med en av landets minste kapeller. Området er ideelt for de som ønsker en kombinasjon av skjærgård, kulturlandskap og enkel tilgang til sjøen.

Ca. 4 min med bil til restaurant Nidelv brygge og Nidelv camping:
Sol fra morgen til kveld – spis på brygga, 1 meter fra vannet. Det kan vel ikke bli stort bedre? Nidelv brygge er en kjent og svært populært spisested som er å anse som et obligatorisk besøk i løpet av sommersesongen. Restauranten ligger i vakre omgivelser, og er kjent for sin høye kvalitet! Det er gjestebrygge hvis du kommer med båt og det er bensinpumper hvis du trenger påfyll av båtbensin.

Ca. 11 min til Arendal sentrum med bil:
Det tar ca 11 minutter til Arendal sentrum med bil. Arendal sentrum er en levende sørlandsby kjent for sin maritime atmosfære, med Pollen som et naturlig midtpunkt omgitt av restauranter og uteliv langs vannkanten. Sentrum preges av Tyholmen, en godt bevart bydel med historiske trehus fra 1600-tallet, kompakt layout, og gangavstand til sjøen, kultur og shopping.

For ytterligere handel ligger Stoa og kjøpesenteret Alti Harebakken ca 12 min med bil. Stoa er et sentralt nærings- og handelsområde i Arendal kommune, beliggende ca. 3 km vest for sentrum langs E18. Området er kjent som et handelssentrum med hovedvekt på hus og hjem. Alti Harebakken ligger nærmere Arendl sentrum og er et kjøpesenter som ligger rett ved E18 i Arendal. Det har rundt 55 butikker, inkludert apotek, dagligvare, flere serveringssteder og et utvalg av andre butikker, både kjeder og lokale nisjebutikker. Senteret har 700 gratis parkeringsplasser ute og inne, og flere ladestasjoner for elbil.

Ca. 22 min til Grimstad sentrum med bil:
Grimstad sentrum er en klassisk, idyllisk sørlandsby preget av hvitmalte trehus, trange smug og brosteinsgater som går i sikksakk mellom Groosefjorden og heiene. Byen er kjent som "dikternes by" (Ibsen, Hamsun, Obstfelder) og preges av en rolig atmosfære, unike nisjebutikker, kafeer og en sentral, levende havn.

Ca. 26 min til Lillesand sentrum med bil:
Lillesand sentrum er en klassisk sørlandsidyll med hvitmalte trehus, smale gater og en levende gjestehavn, preget av en rolig atmosfære og historisk sjøfartsstil. Her kan du gå i koselige gater og nyte et et måltid langs brygga.

**Offentlig kommunikasjon**
Bråstad togstasjon - Linje R50 - ca. 13 minutter i kjøreavstand.
Stoa togstasjon - Linje R50 - ca. 13 minutter i kjøreavstand.
Vippa bru, bussholdeplass - Linje 100, 100E, 101, N101 - ca. 4 minutter i kjøreavstand.
Skarpnes, bussholdeplass - Totalt 5 ulike linjer - ca. 4 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 47 minutter i kjøreavstand.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Det foreligger godkjente byggetegninger fra kommunen datert 11.07.1997. Ved vedtakelsen av ny plan- og bygningslov i 2008 ble det et økt fokus på at det skal foreligge ferdigattest for samtlige nye bygg. Dagens system og praktisering gjør at det offentlige vanskelig kan tilby en ordning for å utstede en troverdig ferdigattest for eldre bygg. For å sikre et bedre grunnlag for effektiv og ensartet praksis på området, er det vedtatt en egen hjemmel i plan- og bygningsloven slik at kravet om ferdigattest bortfaller i eldre saker.

Plan- og bygningsloven § 21-10 nytt femte ledd lyder:
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Ifølge matrikkelen er rammetillatelsen til tiltaket gitt i 1997, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. At kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Endringen trådte i kraft 1. juli 2015. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Kommunen opplyser følgende:
Ifølge matrikkelen er rammetillatelsen til tiltaket gitt i 1997. Plan- og bygningsloven § 21-10, femte ledd sier følgende: «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.» Kommunen kan derfor ikke utstede ferdigattest for tiltaket.

**Vei, vann og avløp**
Adkomst via privat vei.

Selger har eiendomsrett til 1/54 del av ett realsameiet som er et parkeringssameiet. Her har selger en parkeringsplass, merket 51. Det er veiforeningen som håndterer grusing og kantklipping m.m av veien inn fra bommen, se punkt 8 i vedtektene. Det betales ca kr 1.000,- i året fra hver hytte innen 01.04 hvert år for vedlikeholdet pr. i dag. Fullstendige vedtekter for Skallevig og Klauva parkeringssameie ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vann:
Det er ikke offentlig vann i følge informasjon fra kommunen. Regnvann samles i tank som er under hytta, med pumpe og stoppekran.

Avløp:
Det er ikke offentlig avløp i følge informasjon fra kommunen. Avløp fra servantene ledes ut i terreng gjennom avløpsrør i plast. Det foreligger ingen godkjent utslippsavtale pr. i dag.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen ligger i et område som er uregulert, og kommuneplanen kommer til anvendelse.

Reguleringsplan - Formål: uregulert.
Kommuneplan Arendal 2023-2033 - Planid: 42032022-8.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Hovedeiendommen og realsameiet er over 2 mål og ved kjøp av eiendommen må det undertegnes søknad om konsesjonsfrihet.

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

4203/301/140 og 4203/301/137:

07.05.1889 - Dokumentnr: 900085
Utskifting
Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

11.07.1904 - Dokumentnr: 904949
Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

02.08.1941 - Dokumentnr: 612
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver Aust-Agder Kraftverk
Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

15.05.1944 - Dokumentnr: 403
Rettsbok
Rettigheter for Arendals Vassdrags Brukseierfor. til å gjennomføre reguleringstillatelser i overenst. med skjønnsforutsetninger i sak 27B/42B.
Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

10.11.1948 - Dokumentnr: 1602
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver:  Knr:4203 Gnr:301 Bnr:83
Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

01.06.1959 - Dokumentnr: 1394
Best. om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Tidligere festeseddel fra 1959 med rett bryggeplass og rett til å benytte samme vei til hyttetomten som hovedbruket har.
Ta kontakt med megler hvis du ønsker denne servitutten.

03.06.1960 - Dokumentnr: 1489
Erklæring/avtale
Vedr. grensen
Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Overenskomst mht grenseregulering for tomt A, B og C i 1960.
Ta kontakt med megler hvis du ønsker denne servitutten.

06.04.1961 - Dokumentnr: 869 (Festekontrakt datert 1961)
Best. om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Festeseddel for Ole Andreas Myhren med bryggeplass og veirett.
Ta kontakt med megler hvis du ønsker denne servitutten.

09.05.1967 - Dokumentnr: 1502 (Hytter har fremtidig rett til vei)
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver:  Knr:4203 Gnr:301 Bnr:83
Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte med vilkår mht til vei og vedlikehold.
Ta kontakt med megler hvis du ønsker denne servitutten.

20.06.1968 - Dokumentnr: 2573
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver:  Knr:4203 Gnr:301 Bnr:85
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte med bestemmelser for gnr. 85. med rett til adkomst til hytte på lik linje som hovedbøl.
Ta kontakt med megler hvis du ønsker denne servitutten.

16.11.1973 - Dokumentnr: 8545
Best om garasje/parkering
Rettighetshaver:  Knr:4203 Gnr:301 Bnr:83
Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Erklæring for garasje mht til nabogrense.
Ta kontakt med megler hvis du ønsker denne servitutten.

25.11.1974 - Dokumentnr: 9050 (Festekontrakt fra 1974)
Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver:  Knr:4203 Gnr:301 Bnr:94
Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Festekontrakt fra 1974 om bryggeplass.
Ta kontakt med megler hvis du ønsker denne servitutten.

26.01.1982 - Dokumentnr: 515
Best. om båt/bryggeplass
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Festekontrakt med bestemmelse om bryggeplass for Birger Andersen.
Ta kontakt med megler hvis du ønsker denne servitutten.

12.10.1999 - Dokumentnr: 7775 (Skjøter og festekontrakt fra 1999)
Best. om adkomstrett
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte og festekontrakt med bestemmelse om bryggeplass og gangvei for Turid Lindstrøm Kjos.
Ta kontakt med megler hvis du ønsker denne servitutten.

28.12.2001 - Dokument nr: 11150 (Festekontrakt fra 2001)
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10 Fnr:44
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Festekontrakt fra 2001 med bestemmelse om bryggeplass og vei Liv Schou og Sissel Schou.
Ta kontakt med megler hvis du ønsker denne servitutten.

14.08.2007 - Dokumentnr: 645863
Bestemmelse om bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:93 (Gjervoldsveien 52)
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:95
Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Sletting av festekontrakten ved frikjøp. Rettighet for bryggeplass for gnr. 301, bnr. 93 og 95, samt gir grunneier rett til å fiske på gnr. 95.
Ta kontakt med megler hvis du ønsker denne servitutten.

05.05.2008 - Dokumentnr: 356578
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om ryddebelte
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Gir Agder Energi rettigheter og plikter ved høyspenningsluftledinger.
Ta kontakt med megler hvis du ønsker denne servitutten.

05.08.2008 - Dokuementnr: 633810
Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:120
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Sletting av festekontrakt ved frikjøp for gnr. 301, bnr. 10 og bnr 33, gir rett til å benytte gangsti. Gnr. 120 har adkomstvei over og parkering på anvist sted på gnr. 301, bnr. 10. (Gjervoldsøyveien 50)
Ta kontakt med megler hvis du ønsker denne servitutten.

01.12.2010 - Dokumentnr: 945158
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:94 (Gjervoldsveien 50)
Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte med sletting av tidligere festekontrakt. Gamle rettigheter/forpliktelser skal bestå. (Gjervoldsveien 50)
Ta kontakt med megler hvis du ønsker denne servitutten.

18.09.2014 - Dokumentnr: 791906
Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:131 (Gjervoldsveien 183)
Rett til bruk av gangvei/sti
Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte med sletting av tidligere festekontrakt. Gir gnr. 131 rett til bruk av gangvei/sti over hovedbruket gnr. 10 og frem til eiendommen. (Gjervoldsveien 183)
Ta kontakt med megler hvis du ønsker denne servitutten.

18.09.2014 - Dokumentsnr: 791955
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:130 (Gjervoldsøyveien 80)
Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Gir bnr. 130 veirett, båtplass og sletting av tidligere festekontrakt. (Gjervoldsøyveien 80)
Ta kontakt med megler hvis du ønsker denne servitutten.

30.09.2014 - Dokumentnr. 830241
Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:133
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:134
Bestemmelse om rett til gangvei og legging av stein.
Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte med sletting av festekontrakt for gnr. 133 og 134 med særskilte avtaler. (Gjervoldsøyveien 54)
Ta kontakt med megler hvis du ønsker denne servitutten.

30.09.2014 - Dokumentnr: 830893
Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:132
Bestemmelse om rett til gangvei og legging av stein.
Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte med sletting av festekontrakt for gnr. 132 og 134 med særskilte avtaler. (Gjervoldsøyveien 56)
Ta kontakt med megler hvis du ønsker denne servitutten.

17.09.2016- Dokumentnr: 657925
Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:83
Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte med bestemmelse om båtplass og adkomstrett for bnr. 83 (Gjervoldsøyveien 72)
Ta kontakt med megler hvis du ønsker denne servitutten.

10.01.2017 - Dokumentnr: 29205
Erklæring/avtale
Forskrift om vern av Raet nasjonalpark i Tvedestrand, Arendal og Grimstad kommuner i Aust-Agder fylke
Overført fra: Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Verneplan for Raet nasjonalpark og Søm

landskapsvernområde.
Ta kontakt med megler hvis du ønsker denne servitutten.

28.04.2021 - Dokumentnr: 498110
Festenummer gitt bruksnummer
Utgått festenr:
Knr:4203 Gnr:301 Bnr:10 Fnr:21
Elektronisk innsendt
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

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

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring 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.

Hytteforsikring 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.

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:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Boligvideo kr. 3 250,-
Grunnpakke Fritidsbolig kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Fotograf - Interiør, fasade og dronebilde kr. 5 900,-
Tilstandsrapport fra takstmann koster ca. kr. 16 500,- og

faktureres direkte av takstmann kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 137 350,- 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. 3 900,-.

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 4. juni 2026

**Megler**
Christian Eik, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 92884257

**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.

# Gjervoldsøyveien 223

## Avstand til sjø

41 m

## Avstand til byer

| | |
|---|---|
| Arendal | 15 min |
| Kristiansand | 47 min |
| Oslo | 3 t 1 min |
| Stavanger | 3 t 58 min |

## Aktiviteter

| | |
|---|---|
| Natvig/Havodden løkke og skileikområde | 6 min |
| Tangen nærmiljøa. sandvolleyballbane | 6 min |
| Natvigheia aktivitetsområde - ballbinge | 7 min |
| EB-banen | 7 min |
| Nedenes barne- og ungdomsskole | 7 min |
| Grubenåsen aktivitetsområde | 7 min |
| Arendal International School | 8 min |
| Nyskogen balløkk og asfaltflate | 10 min |

## Sport

| | |
|---|---|
| Natvig/Havodden løkke og skile... | 6 min |
| Tangen nærmiljøa. sandvolleyba... | 6 min |
| Medvind Trening | 14 min |
| SKY Fitness Fevik | 13 min |

## Dagligvare

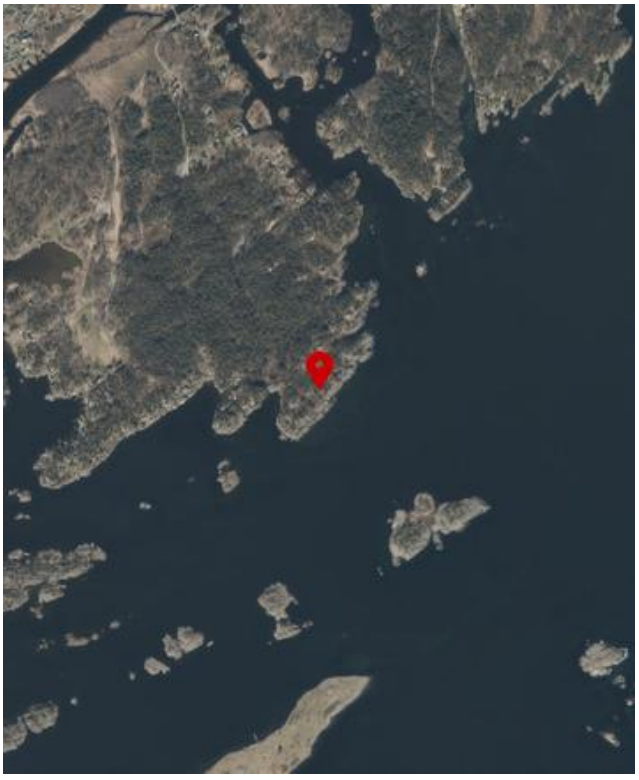
| | |
|---|---|
| Rema 1000 His | 7 min |
| Rema 1000 Nedenes | 7 min |

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Bråstad stasjon<br>Linje R50 | 13 min<br>9.1 km |
| Stoa stasjon<br>Linje R50 | 15 min<br>11.2 km |
| Vippa bru<br>Linje 100, 100E, 101, N101 | 4 min<br>1.9 km |
| Skarpnes<br>Totalt 5 ulike linjer | 4 min<br>2.2 km |
| Kristiansand Kjevik | 47 min |

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Maxis Senter | 12 min |
| ALTI Arena | 14 min |
| Apotek 1 Nedenes | 8 min |
| Apotek 1 Bjorbekk | 9 min |
| Arendal Vinmonopol | 14 min |






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

## Gjervoldsøyveien 223

### 4817 His

Gnr: **301** Bnr: **140**



**Bygningssakkyndig**
Asle Risholt

**Rapport kode:** *830753*
**Opprettet:** *22.04.2026*
**Utskrift:** *01.05.2026*


**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.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.
Veggen der hovedytterdør i 1 etasje er montert, er definert som nordvendt.

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

## Forutsetninger

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

# Oppsummering av bygningens tilstand

## Fritidsbolig

**TG 0**
**3 stk**

**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**
Terrengforhold
**Geologiske forhold**
Skredfare
Flomfare

**TG 1**
**22 stk**

**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
**Grunnmur og fundamenter**
Fundamenter
**Drenering**
Drenering og fuktsikring
**Yttervegg**
Konstruksjon
**Yttertak**
Utstyr på tak
Skorsteiner over tak
**Toalett (ikke våtrom)**
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Ventilasjon
Sanitærutstyr og innredning
**Innvendige overflater**
**Kjøkken**
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning
**Innvendige trapper**
Innvendige trapper
**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**
Vannrør (stoppekran)

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

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

**TG 2**
**7 stk**

**Yttervegg**
Kledning
**Vinduer og ytterdører**
Vinduer og ytterdører
**Terrasser og plattinger på terreng**
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
**Yttertak**
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
**Renner, nedløp og beslag**
Renner og nedløp
Beslag
**Krypkjeller**
Innvendig inspeksjon er mulig

**TG 3**
**0 stk**

**TG IU**
**2 stk**

**Takkonstruksjon**
Takkonstruksjon
**Loft (innredet og uinnredet)**
Konstruksjonsoppbygging

## Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Fritidsbolig beliggende på en solrik tomt.
Hytta er jevnlig vedlikeholdt gjennom årene.
Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik blant annet ved deler av utvendig kledning og terrassedør.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

# Oppdragsopplysninger

## Rekvirent

**Rekvirent:** Ida Lise Ribe
**Rekvirert dato:** 13.04.2026

## Besiktigelse

**Til stede:** Ida Lise Ribe
Bygningssakkyndig Asle Risholt
**Besiktigelsesdato:** 16.04.2026

# Matrikkelopplysninger

## Eiendomsopplysninger

**Adresse:** Gjervoldsøyveien 223, 4817 His **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

| Gnr | Bnr |
|---|---|
| 301 | 140 |

## Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):** Ida Lise Ribe

# 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. | 25.04.2026 | |
| Søknadstegninger. | | |

### Kommentar til dokumentkontroll

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som fullt ut stemmer med dagens bruk.

# Bygninger på eiendommen

## Fritidsbolig

| Byggeår |
|---|
| 1998 |

# 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.

## Fritidsbolig

### Arealskjema

| Etasje | | BRA-i | BRA-e | TBA |
|---|---|---|---|---|
| 1 etasje | | 49 | 8 | 48 |
| | **Sum BRA:** | **57** | | |

### Romfordeling

| Etasje | Romtype |
|---|---|
| 1 etasje | **BRA-i:** Stue/kjøkken, 2 soverom<br>**BRA-e:** Toalett, Bod<br>**TBA:** Terrasse |

### Kommentar til arealopplysninger

Arealet på hems er ikke målbart iht. NS3940, grunnet liten innvendig takhøyde.
Gulvarealet på hems er 10m²

# Bygningsbeskrivelse

## Fritidsbolig

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker — NS 3600 - Pkt. 21

**Vurdering / Avvik**

TG 0

**Terrengforhold**
Tomten heller mot sørøst, og terrenget rundt boligen er relativt flatt.

TG 1

**Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)**
Regnvann samles i tank plassert under hytta.
Avløp er i plast og ledes til terreng, omfatter kun avløp fra servanter.
Hytta er utstyrt med komposttoalett.

### Grunnmur og fundamenter — NS 3600 - Pkt. 20

**Vurdering / Avvik**

TG 1

**Fundamenter**
Fundamenter består av leca støpt på fjell.

### Drenering — NS 3600 - Pkt. 20

**Vurdering / Avvik**

TG 1

**Drenering og fuktsikring**
Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.
Naturlig drenering i grunnen.

## Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 2

**Kledning**
Kledningen er utført som stående kledning, er sløyfet ut fra vindsperre.
Det er liten lufting bak kledning grunnet manglende utlekting.
Råteskader er registrert i flere kledningsbord, hovedsakelig på østfasaden.
Enkelte spiker står dypt i kledningen.

Må være obs på muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner pga. kledning ikke er lektet ut.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Alder, spiker dypt i kledning og kledning er ikke lektet ut.

Konsekvens:
Råteskader kan videreutvikle seg.
Spiker dypt i kledning og manglende utlekting kan forkorte levetiden på kledningen.

### Bilder



Råte i kledningsbord

## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 2

**Vinduer og ytterdører**
Vinduer og dører er i tre.
Vinduene er utstyrt med isolerglass.

Flere vinduer har behov for vedlikehold med tanke på maling.
Døren til boden trenger justering, og terrassedøren har fuktskader i bunnen av dørbladet.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Alder, fuktpåkjenning over tid og stedvis manglende vedlikehold mht. maling.

Konsekvens:
Vinduer kan forringe raskere og terrassedør er moden for utskifting.
Dersom justering av boddøren uteblir, kan dette føre til svekket funksjon og redusert forventet levetid.

### Bilder



Fuktskade i terrassedør.



Behov for vedlikehold.

## Terrasser og plattinger på terreng

**NS 3600 - Pkt. 19**

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

**Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**
Terrasse har normal elde iht. alder.
Deler av bjelkelag og fundamenter er ikke inspisert, grunnet manglende tilgang.

Flere søyler til terrassen står direkte på betongen uten papp i mellom.

Rekke på terrasse har mindre høyde en dagens krav og kan gi økt risiko for fallskader.
Løsningen som er valgt ved innfesting av terrassen i ytterveggen gjør senere vedlikehold av kledningen vanskelig.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Søyler kan trekke vann.

Konsekvens:
Kan råtne over tid.

### Bilder



Søyle rett på betong.

## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

**Vurdering / Avvik**

TG IU

**Takkonstruksjon**
Taket er av type saltak.
Konstruksjonen ser ut til og være med sperrer.
Det er luftespalte i gesimser og ventiler i gavelvegg vest.
Konstruksjonen er ikke inspisert grunnet er kledd inne og ikke tilgjengelig.

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

**Vurdering / Avvik**

TG 2

**Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**
Tekking er med shingel i fra byggeår.
Over halve brukstid på tekking er passert.
Noe råte i vindskier side vest ved inngang
Det mangler trekantlist og oppkant på tekking inn i mot vindskier.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Alder og utførelse.

Konsekvens:
Manglende trekantlist og oppkant på tekking ved vindskier gir økt fuktbelastning på vindskier og gesimser.
Råte i vindski ved inngang kan videreutvikle seg videre.
Normal brukstid for taktekking er snart passert, og det bør planlegges for utskiftning på sikt.

TG 1

**Utstyr på tak**
Det er ikke installert snøfangere eller stigetrinn.
Dette anses som ikke påkrevd, da taktekkingen er utført med shingel og taket har relativt liten takvinkel, adkomsten til pipa er vurdert som sikker.

TG 1

**Skorsteiner over tak**
Pipe er helbeslått over tak.

## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

**Vurdering / Avvik**

TG 2

**Renner og nedløp**
Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder.
Nedløp blir ledet til terreng. Fallforhold er ikke sjekket.

Enkelte takfotbeslag mangler og noen er løse.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Mangelfull innfesting av takfotbeslag.

Konsekvens:
Økt fuktpåkjenning på pannebord og estetisk.

TG 2

**Beslag**
Beslag over tak virker ok på utforming.
Vannbordbeslag flasser i enkelte skjøter.
Utvendige dører mangler beslag under dørene.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Alder og manglende montering av beslag.

Konsekvens:
Nedbrutt overflate på beslag fører til redusert bestandighet og svekket estetisk kvalitet.
Manglende beslag under dører kan føre til at vann renner inn under dør og gir økt risiko for fuktopptak i konstruksjonen og dørterskel.

## Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

### Vurdering / Avvik

TG 2

**Innvendig inspeksjon er mulig**
Terrenget under hytta består av fjell og noe fyllmasse.
Undersiden av bjelkelaget er kledd med stubbeloftsplater.
Enkelte steder er stubbeloftsplatene utette og det er spor etter mus i ett område sørvest under hytta.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Utførelse og alder.

Konsekvens:
Utett stubbeloft gir tilgang til skadedyr.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

### Bilder



Åpninger i stubbeloft.



Spor etter mus.

## Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

### Vurdering / Avvik

TG 1 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med belegg

TG 1 **Overflater - Vegger**
Vegger er med malt panel

TG 1 **Overflater - Himling**
Himling er med panel

TG 1 **Ventilasjon**
Ventilasjon via toalett og tilførsel via ventil i vegg.

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**
Rommet er innredet med komposttoalett og servantskap.

### Bilder



Toalettrom

## Innvendige overflater

### Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige overflater har normal slitasje iht. alder.

Innvendige dører består av malte heltre fyllingsdører.

## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Beskrivelse

Kjøkken i fra byggeår

### Vurdering / Avvik

TG 1

**Overflater - Gulv**
Gulvet er med belegg.

TG 1

**Overflater - Vegger**
Veggene er med panel.

TG 1

**Overflater - Himling**
Himling er med panel.

TG 1

**Avløp og vannrør**
Vann og avløp er i plast.

TG 1

**Avtrekk**
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

**Innredning**
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har generelt normal grad av bruksslitasje mht. alder.

Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

**Bilder**



Kjøkken

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

**Vurdering / Avvik**

TG 1

**Innvendige trapper**
Enkel trapp til hems.
Det er ingen håndløper og rekke på hems har liten høyde.
Det medfører økt risiko for fallskader.

### Bilder



Trapp til hems

## Loft (innredet og uinnredet) — NS 3600 - Pkt. 7

### Vurdering / Avvik

TG IU

**Konstruksjonsoppbygging**
Kun et mindre kaldt øverloft i stue/kjøkken uten tilgang, ventiler er synlig på gavelvegg vest.
Luke til inspeksjon må monteres.

## 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**
Boligen er oppført på fundamenter med god utlufting under bygget.
I henhold til TEK17 er det ikke krav om radontiltak for denne bygningstypen.

## Geologiske forhold
NS 3600 - Pkt. 22

### Vurdering / Avvik

TG 0

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

TG 0

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

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg
NS 3600 - Pkt. 12

### Vurdering / Avvik

TG 1

**Vannrør (stoppekran)**
Vannrør er i plast, vanntank, pumpe og stoppekran er monter under hytte.
Vann var avstengt ved befaring.

TG 1

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

TG 1

**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.
Noe kondensmerker innvendig på vinduer, er ofte relatert til mangelfull utlufting.
Ventiler i enkelte rom kan med fordel monteres.

## Elektrisk anlegg

**NS 3600 - Tillegg B**

### Beskrivelse

Sikringsskap montert i toalettrom.
Hovedsikring 32 ampere, 6 kurser.

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? | 1998 | |
| 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? | Nei | |
| 4 | Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)? | | Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon. |
| 5 | Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser? | Nei | |
| 6 | Forekommer det ofte at sikringene løses ut? | Nei | |
| 7 | Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.) | Nei | |
| 8 | Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer? | Ja | |

Observerte mangler

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|---|---|---|---|
| 9 | Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet? | Nei | |
| 10 | Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning? | | Ikke relevant |

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|---|---|---|---|
| 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 | |

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|---|---|---|---|
| 2 | Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? | Ja | |
| 3 | Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav? | Ikke relevant | |
| 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 - 01.05.2026
Sted - Dato

Asle Risholt
BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Ida Lise Ribe | 9578-5993-4-2649705 | 2026-04-25 11:24:40 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. apr. 2026

Oppdragsnummer
39-0068/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Gjervoldsøyveien 223, 4817 HIS

**Meglerfirma**
Nordvik Arendal

**Selgere**
Ida Lise Ribe

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
20. juni 1994

**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: 4861237
Forsikret i: Tryg

## Utført arbeid

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

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

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

**Arbeid som er utført:** Montert og lagt inn pumpe for sisternevann i kran på baderom og kjøkken. Derav enkel drenering vha egeninnsats, ca rundt 2010.

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

Nei

**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.?**

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Kun sisternevann/regnvann

**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?**

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** 2-3 kledningsbord viser noe råte helt nederst, på østveggen. Hyttas bakside. 1 vindskie i overbygg ved inngangsparti måler noe fukt, mellom ett bord og takpapp. Utv verandadør nedre del viser noe fuktskade.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Skaderapport nå ifm salg.

---

**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?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Oppmåling ifm frikjøp av eiendom, ca 2022

---

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

Ja

**Beskriv:** Vanlig ferdigattest

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 39-0068/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Ida Lise Ribe** | **2026-04-25** |

Identifikasjon

Ida Lise Ribe

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Gjervoldsøyveien 223, 4817 HIS** | |
| Dato for energimerking<br>**29.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-276285** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**8838488** |
| Gårdsnummer<br>**301** | Bruksnummer<br>**140** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1998** | Bygningstype<br>**Fritidsbolig** |
| Bruksareal<br>**58,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**58,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**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<br>**218,94 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**209,99 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**12 817 kWh** |




# Gjervoldsøyveien 223, 4817 HIS

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Gjervoldsøyveien 223, 4817 HIS

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: 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 4: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Kommuneplan

Adresse: Gjervoldsøyveien 223, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 301/140/0/0

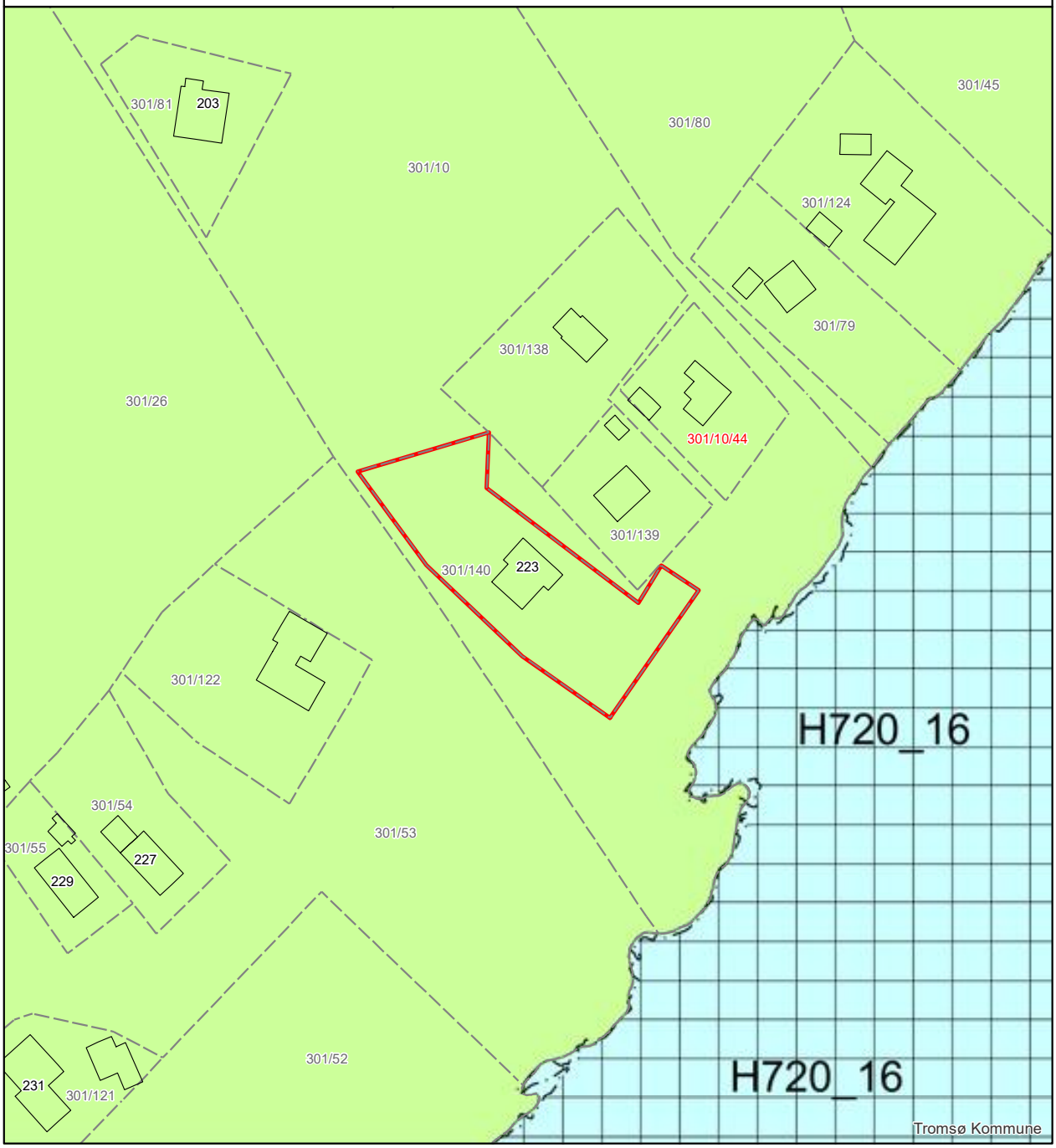
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-04-22

N



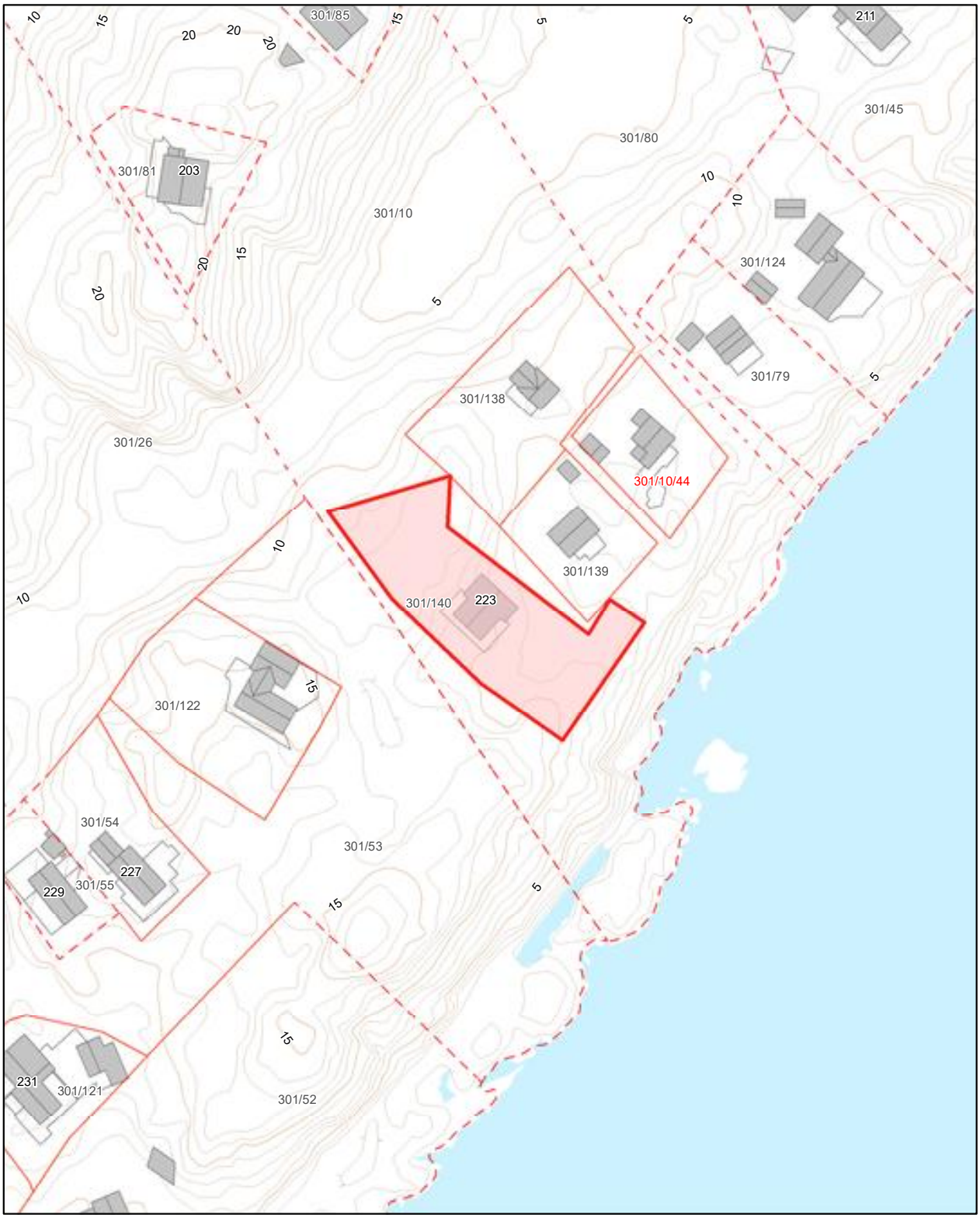
# Oversiktskart

Adresse: Gjervoldsøyveien 223, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 301/140/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 1196 m²
Dato: 2026-04-22

N



# Matrikkelkart

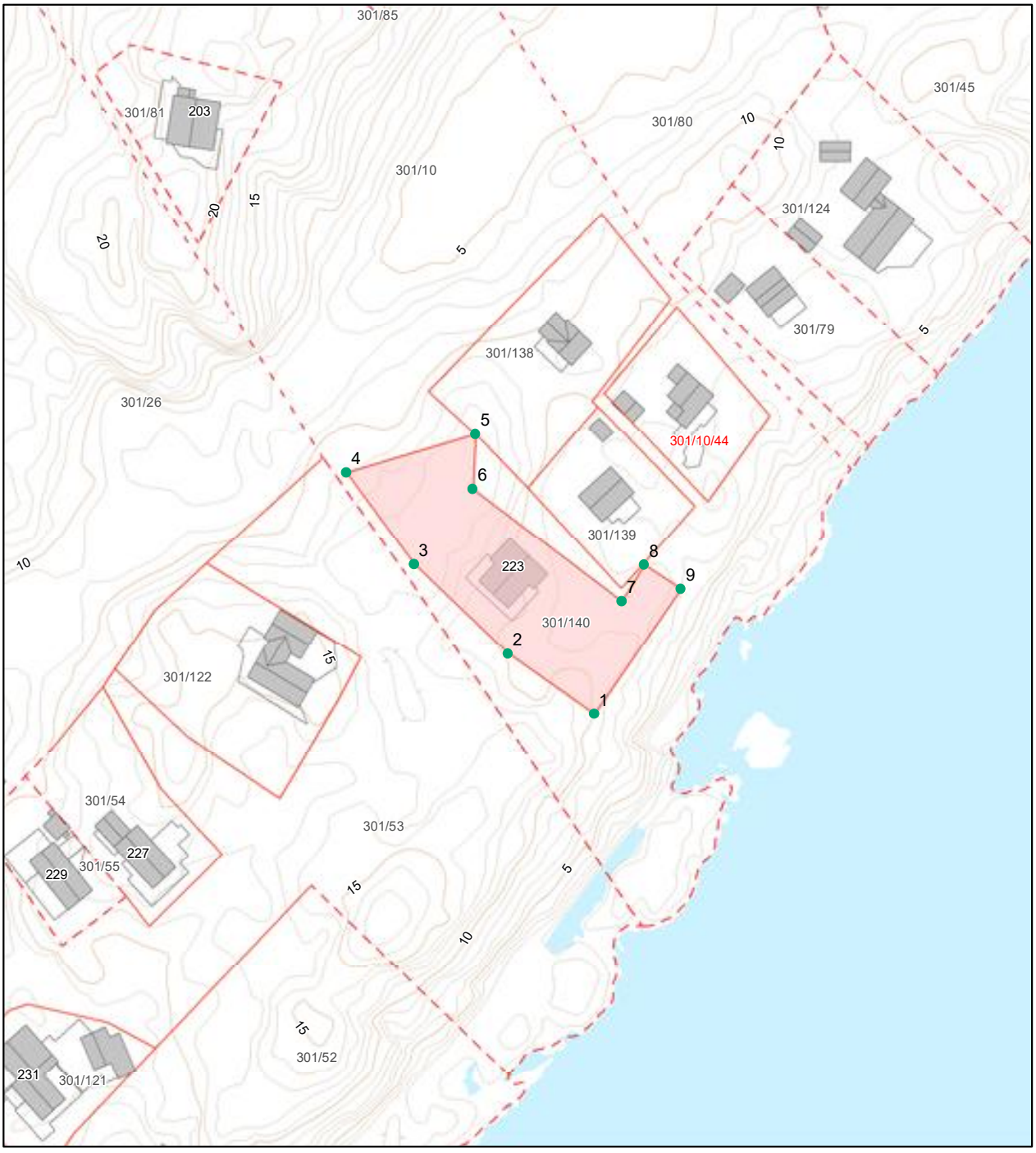
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Gjervoldsøyveien 223, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 301/140/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1196 m²
Dato: 2026-04-22

N

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



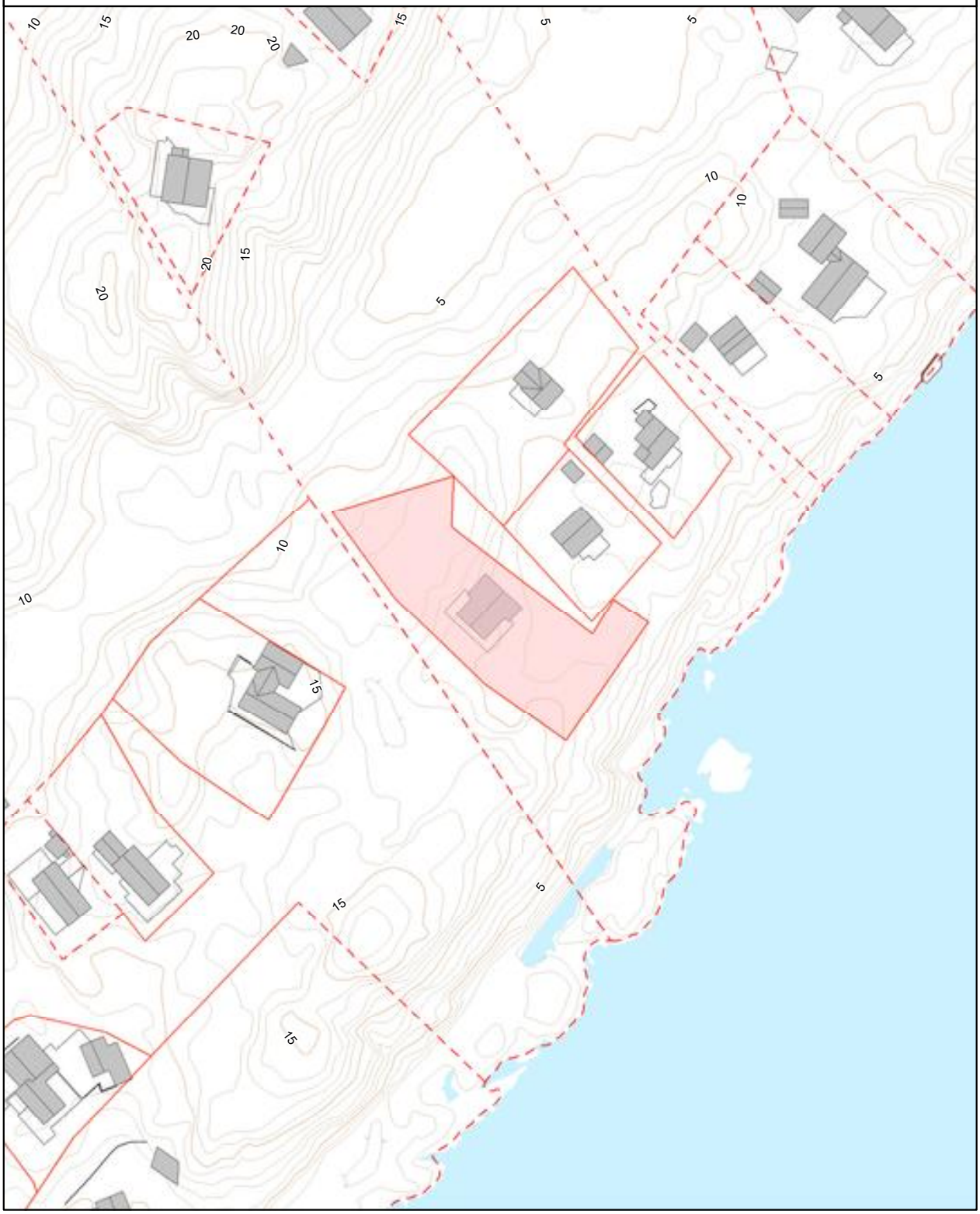
# Grunnkart

Adresse: Gjervoldsøyveien 223, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 301/140/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1196 m²
Dato: 2026-04-22

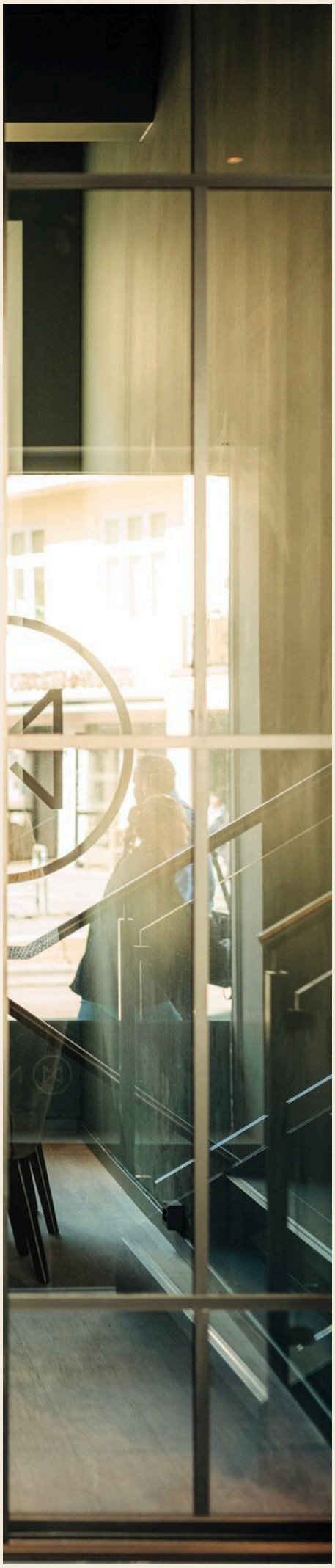
N



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.

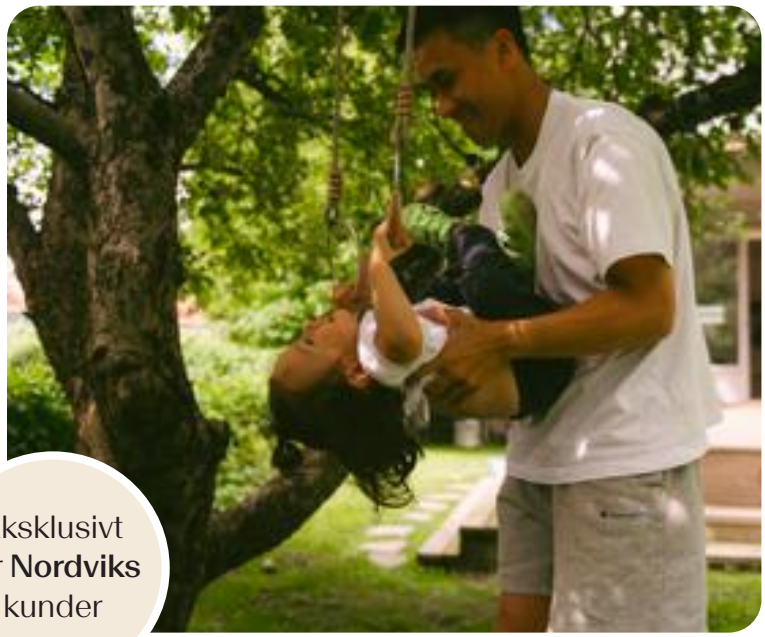


Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
**480 03 992**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? 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 Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

**Pris: 19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 hytte- 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 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: 39-0068/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gjervoldsøyveien 223 4817 HIS
Matrikkel: Gnr 301, bnr 140 (ideell andel 1/1) / Gnr 301, bnr 137 (ideell andel 1/54) i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


**Christian Eik**

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Arendal
c.eik@nordvikbolig.no
928 84 257