NORDVIK

Ringveien 24

3 soverom | 144 kvm | Enebolig

Velkommen til

Ringveien 24

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
49	Om boligen
59	Nabolagsprofil
60	Vedlegg
82	Egenerklæringsskjema
90	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik enebolig med basseng og stor, solrik tomt – flott opparbeidet hage - garasje som er innredet og carport

Prisantydning	**3 890 000,-**
Omkostninger	**98 630,-**
Totalpris	**3 988 630,-**
BRA-i	**144 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1968**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

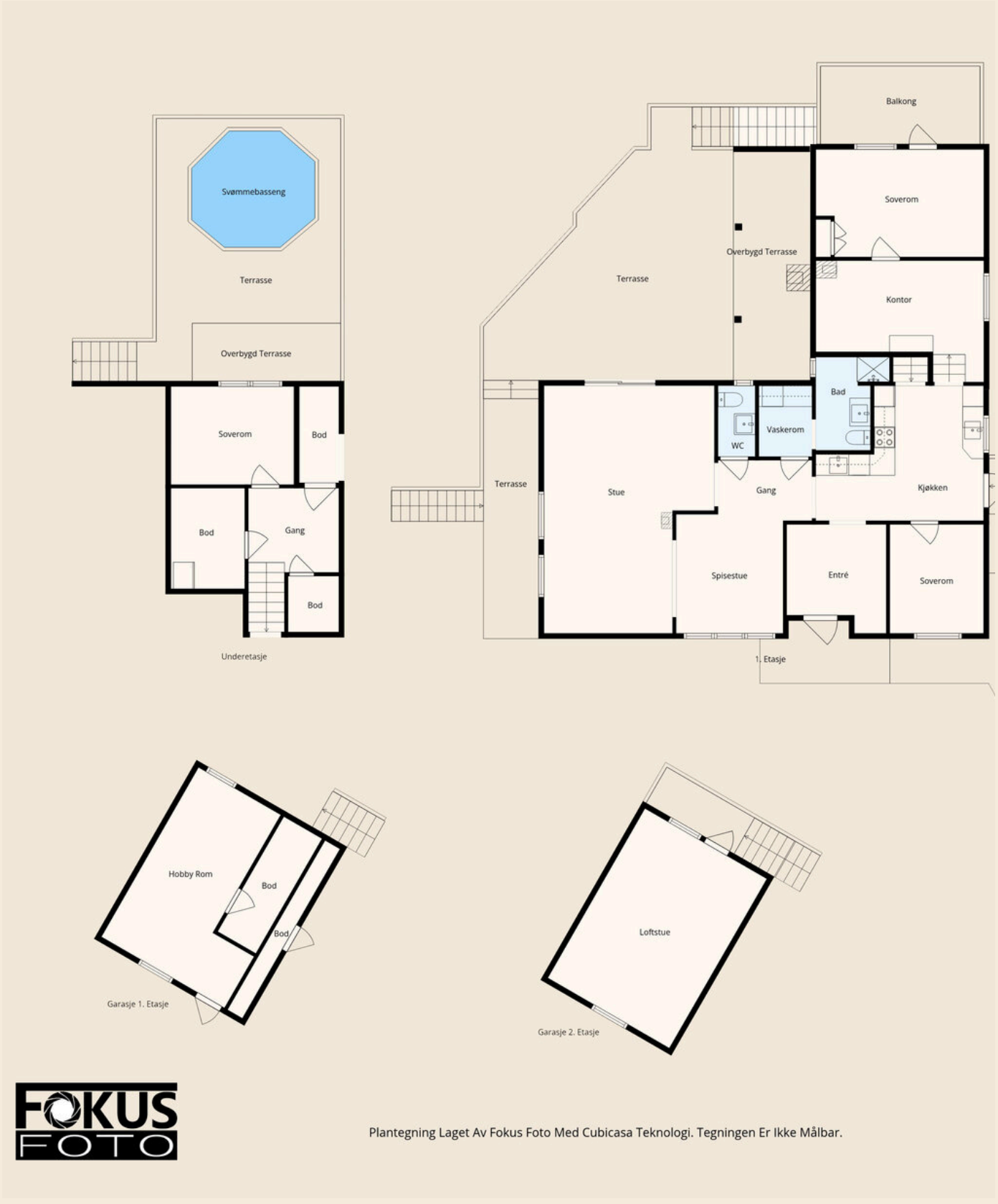
Velkommen til Ringveien 24 – en solid og innholdsrik enebolig med gode kvaliteter både inne og ute. Allerede her skiller eiendommen seg ut med et attraktivt uteområde, hvor terrasse med basseng gir den ekstra wow-faktoren og skaper perfekte rammer for sommerdager, sosiale sammenkomster og avslapning.

Stor tomt som er er pent opparbeidet med plenarealer, beplantning og flere gode uteplasser. Her får du rikelig med plass til både lek, aktivitet og rolige stunder i solen.

Boligen ligger i et rolig og familievennlig område på Eydehavn og byr på en praktisk planløsning med romslige oppholdsarealer. Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt og gir et solid inntrykk, samtidig som det er rom for å sette eget preg.

Garasje, carport og gode parkeringsmuligheter på egen eiendom

Planløsning



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






























LG












AI
GENERERT
ILLUSTRASJON
















24











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
39-0002/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ringveien 24, 4810 EYDEHAVN
Gnr 47, bnr 148 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selgere
Damon Milard Andersen
Silje Marina T Andersen

Kjøpesum og omkostninger
3 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
97 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
118 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 988 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 008 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1968

Antall soverom
3

Arealer

BRA-i: 144 kvm
BRA-e: 48 kvm
Totalt BRA: 192 kvm
TBA: 132 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 24 kvm. Yttergang, 2 boder og soverom
Total BRA: 24 kvm.
TBA: 55 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Vindfang, kjøkken, 2 soverom, stue, WC og bad
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 77 kvm. Terrasse

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 24 kvm. 2 boder
Total BRA: 24 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 24 kvm. Loftsrom
Total BRA: 24 kvm.

Innhold
Underetasje: Yttergang, 2 boder og soverom
1. etasje: Vindfang, kjøkken, 2 soverom, stue, WC og bad

Standard
Underetasje:

Yttergang
Her er det plass for klær og oppbevaring.

Bod
Etasjen byr også på 2 praktiske boder for oppbevaring.

Soverom
Her er det ett soverom med plass til seng og oppbevaring.

1. etasje:

Vindfang
Her er det plass for klær og oppbevaring.

Kjøkken og stue

Det er i dag delvis åpen stue og kjøkken løsning som gir en luftig og fin romfølelse.
Det er laminatparkett på gulv og malte plater på veggene.
Himling med malt gips.
Stue med plass til spisegruppe, sofagruppe og TV-møbler.
Fra stuen er det utgang til terrassen.
Lyst kjøkken fra 2022 med profilerte fronter.

Soverom
Her er det 2 soverom - alle med plass til seng og oppbevaring.

Bad
Her er det belegg på gulv og plater på veggene.
Himling med plater og det er montert ventil i himlingen.
Lys innredning med vask, toalett, dusjhjørnet og avløp til vaskemaskin.

WC
Praktisk med ett ekstra toalett i etasjen.
Her er det laminatparkett på gulv og malte plater på veggene.
Himling med malte plater og det er montert ventil i vegg og liten luftespalte i dør.
Lys innredning med servant og toalett.

Parkering
På egen tomt.
Selger opplyser at det er en kontakt ute som er satt opp med tanke på billading (før krav til ladeboks kom), men det er ikke montert ladeboks.

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger:
Pusset opp og malt mange overflater. Inkludert i garasje.
Etterisolert og utbedret lufting på loft.
Satt inn vannmåler etter krav fra kommunen.
Byttet ut utekran til dryppfri.
Byttet pumpe i bassenget.
Elektriker har satt opp en utendørs stikkontakt for robotgressklipper.
Inngangsparti er utbedret etter at vi kjøpte, men før vi tok over.
Fylt på bark i noen bedd.
Felt noen store trær for bedre solforhold.

Sammendrag selgers egenerklæring
Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. mai 2025
Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: 2389425
Forsikret i: If forsikring

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fargerike Christensen, Sentrum vvs og sentrum elektro. Fagfolk har gjort alt av arbeid bortsett fra maling av tak og vegger. Dette er oppgitt fra tidligere eier.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fargerike Christensen. Alt gammel belegg ble revet og nytt belegg ble montert på gulv, vegg og i dusj sonen. Dette er oppgitt fra tidligere eier.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fargerike Christensen, Sentrum vvs og sentrum elektro. Våtrom renovert 2022. Tidligere eier oppgir å ha kvitteringer.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olsen bygg og Igland dør & vindu, Aanensen bygg a/s . 2025 inngangsparti renovert av Aanensen bygg a/s Nytt tak inkl renner og nedløp lagt 2015 av Olsen bygg. De aller fleste vinduer og dører byttet i 2022 av Igland dør & vindu. Diverse arbeid på terrasser , trapper og andre uteområder utført som egen innsats av forrige eier i perioden 2017-2022. Peisovn montert i stue 2016 og nyrenovert vedovn montert i 2 etg , 2016. Oppgitt av forrige eier. 2025. Feier kom for kontroll . ingen merknader.
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Kjenner ikke til / vet ikke
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 . ny ute stikk kontakt. Nedig 2025. Flyttet koblingsboks på kjøkken. Richard Andersen Elektro a/s Under tidligere eier var følgende oppgitt. Renovert i 2022. Sentrum elektro Hisøy elektro la opp nytt åpent anlegg i under etg i garasje i 2023. Sentrum elektro monterte en egen kurs(10 amp) til lading av elbil i 2018. Egen innsats tidligere eier . satt opp noen koblingsbokser, utelamper , stikk kontakter og brytere.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Januar 2026. Agder-el installasjon utførte en full teknisk tilstands vurdering (sertifisert kontroll Iht.405-4)
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sentrum elektro 2018. 10 amp billader. Denne kan ifølge forrige eier enkelt utvides til 16 amp
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025. Bravida

vvs . Fjernet en Utekran og oppgraderte en annen utekran til selvdrenerende utekran. Satte og inn vannmåler etter krav fra kommunen. Sentrum vvs 2022. oppgitt av forrige eier. Rørlegger arbeid i forbindelse med renovering av våtrom. Sjekket og over øvrig vvs anlegg uten merknader .
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke. Gjort under forrige eier
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja
Beskriv: Eiendommen har ingen av disse.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025. Etterisolering av loft pluss satte inn lofts trapp. Satt inn ventiler på loftet for bedre lufting. Byggmester 1. 2025. Fjernet flere store trær på eiendommen for bedre sol forhold. Egeninnsats. Gulvet i første etg i garasjen hadde skjevheter, utbedret i 2023. oppgitt av forrige eier.

Feil og mangler
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Oppgitt av forrige eier. dersom det finnes riss eller sprekker i mur har dette ikke utviklet seg mens de har bodd her, heller ikke mens vi har bodd her.
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Har sett noen maur og monkelus.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: fra da vi kjøpte 2025.
24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Ja
Beskriv: Det foreligger ikke ferdig attest eller midlertidig brukstillatelse iflg kommunen.
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? Ja
Beskriv: Vet det finnes reguleringsplaner for nærområdet, men usikker på om disse har betydning for eiendommen.
31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Ja
Beskriv: oppgitt av forrige eier så skal det være en mindre oljetank i grunnen under terrassen utenfor stuen. Forrige eier har aldri sett denne eller vet nøyaktig hvor den er. Har eventuelt ikke vært i bruk på mange år før forrige eier kjøpte huset i 2016. Vi har aldri hørt noe fra kommunen ang dette.
31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen? Nei
Eventuell kommentar: Har ikke hørt noe fra kommunen ang dette, dette har heller ikke tidligere eier.

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

Enebolig
Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.
Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.
Grunnmur
Grunnmur består av betong og noe sementblokker og noe Leca. Deler av mur står an rett på fjell.
Drenering og fuktsikring
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Mur er kun tjæret.
Konstruksjon
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak
kledningen.
Kledning
Kledning er av type stående, er sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Musebånd/lusinger mangler.
Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdørene er i plast med isolerglass og en skyvedør i tre.
Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x7", uten kryssavstivning. Isolasjon lagt ut hvor det i tillegg er etterisolert.
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med plastbelagte stålplater, undertak er med bord og opprinnelig shingel tekking. Tekkingen er i fra 2015
Utstyr på tak

Stigetrinn montert.
Skorsteiner over tak
Piper er helbeslått over tak.
Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp ender rett på grunn.
Beslag
Beslag over tak.

Frittstående byggverk Garasje
Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt
bruksrettigheter på annenmanns eiendom
Renovert 2021.
Grunnmur:
Mur er i Leca. Gulvet er i betong 1. etasje.
Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde.
Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne. Luke for
inspeksjon var ved befaringen malt igjen.
Taktekking:
Taket er tekket med plastbelagte stålplater. Undertak består av plater.
Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Enebolig
Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold,TG 2
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

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

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat),TG 2
Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

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

Drenering
Drenering og fuktsikring,TG 2
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Mur er kun tjæret.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder. Konsekvens: Må pga. alder og slitasje holdes under oppsikt.

Yttervegg
Kledning,TG 2
Kledning er av type stående, er sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Musebånd/lusinger mangler.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Manglende montering. Konsekvens: Fri tilgang for mus.

Takkonstruksjon
Takkonstruksjon,TG 2
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x7", uten kryssavstivning. Isolasjon lagt ut hvor det i tillegg er etterisolert. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Er som forventet ut i fra alder.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utførelse og manglende kryssavstivning.
Konsekvens: Styrke mht. snølast.

Yttertak
Utstyr på tak,TG 2
Stigetrinn montert.
Snøfangere mangler.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Manglende snøfanger. Konsekvens: Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak.

Krypkjeller
Innvendig inspeksjon er mulig,TG 2
Krypkjeller med liten høyde under hele hovedbygget. Ventiler montert for utlufting. Var ved befaring med tørr grunn.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utførelse. Konsekvens: Krypkjeller er en risikokonstruksjon som krever jevnlig tilsyn.

Bad, 1. etasje
Overflater - Gulv,TG 2
Gulvet er med belegg, er å regne for flatt.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utførelse. Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

Toalett (ikke våtrom), 1. etasje
Ventilasjon,TG 2
Ventil montert i vegg, liten luftespalte i dør.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utførelse, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom. Konsekvens: Liten luftutskiftning.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran),TG 2
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i krypkjeller, er ikke funksjonstestet.

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

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i

andre rom),TG 2
Avløpsrør er i plast og soil.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder på rør fra byggeår. Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostander og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG IU:
Loft (innredet og uinnredet)
Vurdering / Avvik
Konstruksjonsoppbygging
Hele 1. etasje del syd-vest er innredet og kledd inne, ingen tilgang til
konstruksjonen.
Kun kaldt øverloft som har lufting i fra gesimser og ventiler i gavler.

Innbo og løsøre
Ingen hvitevarer medfølger handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Elektrisk og ved.
Selger opplyser at de bruker for ca. 3.000,- i ved pr år.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca.22 000 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 16 017,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

Det er installert vannmåler på eiendommen. For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

- Årlig bygningsforsikring inkludert innboforsikring kr 12 956,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Afiber kr 729,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 5 073,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 813 116,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 252 464,- 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
If forsikring
Polisenr: 2389425

TV/Internett/Bredbånd
Fiber fra Afiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 114 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Ifølge matrikkelkart og grunnkart går deler av naboens eiendom over tomtegrensa.
Ifølge matrikkelkart og grunnkart går deler av eiendommen over tomtegrensa.

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

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

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon
Helleheia, bussholdeplass - Linje 101, N101, 151 - ca. 9 minutter i gåavstand.
Arendal stasjon - Linje R50 - ca. 17 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 1 time i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Lia Barnehageenehet (1-5 år) - ca. 20 minutter i gåavstand.
Eydehavn naturbarnehage (1-5 år) - ca. 5 minutter i kjøreavstand.
Noah barnehage (1-5 år) - ca. 4 minutter i kjøreavstand.

Skoler
Eydehavn skole (1-7 kl.) - ca. 4 minutter i kjøreavstand.
Stuenes skole (1-10 kl.) - ca. 5 minutter i kjøreavstand.
Arendal vgs - Mølleheia - ca. 18 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - ca. 21 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 18 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. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ikke ferdigmelding for vann og avløp.
Det foreligger ferdigmelding for vannmåler.

Ifølge tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt.

1. etasje:
Det ene soverommet er i dag innlemmet i stuen. Det er åpnet delvis opp mellom denne delen og stuen. Det er satt inn skyvedører i stuen.
Det andre soverommet er i dag i bruk som entré og entreen er trukket inn fra fasaden og døren inn i rommet er fjernet.
Kjøkkenet har i dag åpenløsning mot gang og stuen. Det er i dag satt inn en dør fra kjøkkenet og ut.
Inngangen til dagens vaskerom og bad er flyttet og arealet som er uten benevnelse på de byggemeldte tegningene er utvidet i tørkerommet og brukes i dag som vaskerom og bad. Ett lite areal på dagens bad er bygget inn i dagens kjøkken.
WC rommet er i dag satt inn i del av stuen.
Bod og matbod og arealet uten benevnelse, pluss tørkearealet er i dag i bruk som 2 soverom. Vinduene mot tørkearealet er i dag kledd igjen og det er satt inn en dør og ett vindu i front på det ene soverommet og det er satt inn ett vindu på den andre veggen på det andre soverommet.
Soverommet med ett vindu er ikke godkjent for varig opphold.

Terrasser, verandaer og trapper:
Dagens terrasser, verandaer og trapper fremkommer ikke på de byggemeldte tegningene.

Garasje:
Det foreligger tegninger fra 1994.
Garasjeporten fjernet og det er kledd igjen og satt inn ett dobbelt vindu.
Det er satt inn en dør på den ene sideveggen og vinduet på motsatt side er fjernet.
Dør og vindu på toppen av trappen har byttet plass.
Garasjen brukes i dag som som 2 boder og loftsrom, mot garasje og hobbyrom/verksted på de byggemeldte tegningene.

Overbygg over parkering og bassenget:
Det fremkommer ingen byggetegninger/godkjennelse for overbygget over parkeringen eller for bassenget.

Carport:
Det foreligger tegninger for en carport som aldri har blitt bygd.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Varsel om utvidelse av planområde for pågående detaljreguleringsplan for Østre Mørfjær
Kunngjøring om oppstart av planarbeid for detaljregulering av Østre Mørfjær, Arendal kommune
Arealplaner under arbeid - Planid: 42032023-15, ,42032020-10
Reguleringsplan - Formål: Uregulert
Kommuneplan - Planid: 42032022-8 - Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023-2033)

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

4203/47/148:
19.10.1968 - Dokumentnr: 4503 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Betyr: Skjøte med bestemmelse om veien.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

16.02.2026 - Dokumentnr: 179570 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.06.1968 - Dokumentnr: 2408 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:47 Bnr:108

01.01.2020 - Dokumentnr: 1800907 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:47 Bnr:148

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.

Selger opplyser at det er veletablert og populært nabolag, med frivillig medlemskap i velforening.
Det er et nedbetalt alarmsystem i boligen, fra Homely. Det er ikke i bruk nå, men man kan kontakt de for eventuelt oppsett og abonnement. Noen av delene er tatt ned og byttet ut med vanlige røykvarslere. Alarmsystemet trenger nye batterier.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller

egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller

nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,45% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 405,-
1. Visningshonorar, resten inkludert kr. 3 900,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 117 005,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. april 2026

Ansvarlig megler
Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

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

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

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

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

Ringveien 24

Nabolaget Helleheia - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Eydehavn skole (1-7 kl.) 147 elever, 7 klasser	4 min 2.2 km
Stuenes skole (1-10 kl.) 496 elever, 24 klasser	5 min 2.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	18 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	21 min 10.2 km

Offentlig transport

Helleheia Linje 101, N101, 151	9 min 0.8 km
Arendal stasjon Linje R50	17 min 9.2 km
Kristiansand Kjevik	1 t

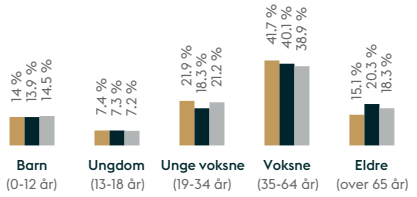
Barnehager

Lia Barnehageenehet (1-5 år) 44 barn	20 min 1.8 km
Eydehavn naturbarnehage (1-5 å... 58 barn	5 min 2.3 km
Noah barnehage (1-5 år) 18 barn	4 min 2.8 km

Dagligvare

Kiwi Saltrød	21 min
Coop Extra Eydehavn	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Helleheia	547	232
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

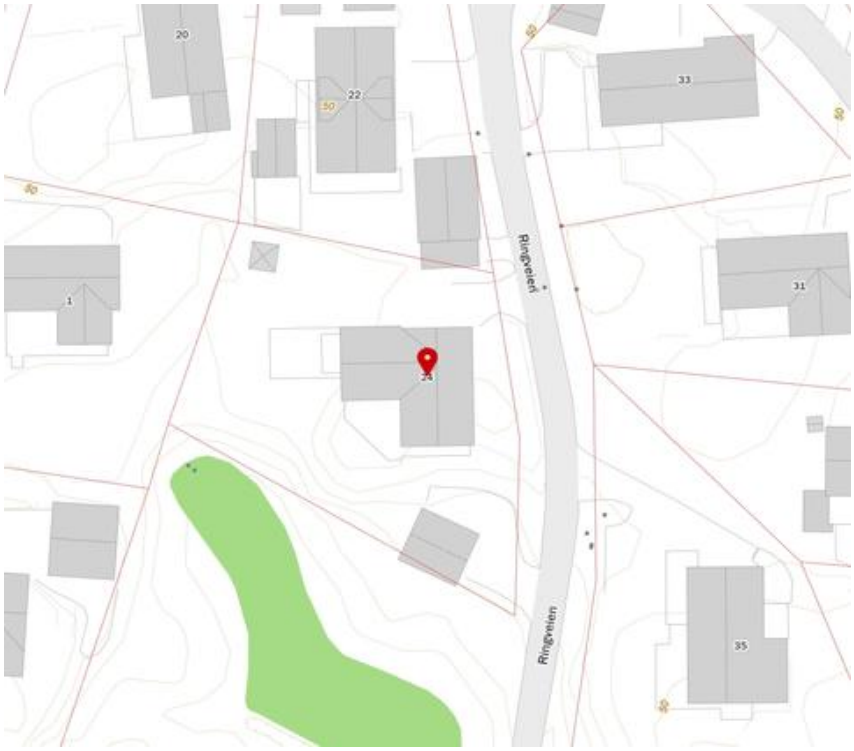
Sport

Helleheia - Nærmiljøanlegg, Gr...	1 min
Budalen nærmiljøanlegg	5 min
MOVA Krøgenes	10 min
Arendal Sport og Fitnessenter	19 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Ringveien 24

4810 Eydehavn

Gnr: **47** Bnr: **148**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *624109*
Opprettet: *25.04.2026*
Utskrift: *30.04.2026*

Erik Sørensen AS

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

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 - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer

MESTER

Premisser og forutsetninger

Premisser

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

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
3 stk

Bad - 1. etasje
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold
- Skredfare
- Flomfare

TG 1
28 stk

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Yttervegg
- Konstruksjon

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)
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp
- Beslag

Bad - 1. etasje
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - 1. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling

Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning

Innvendige trapper
Innvendige trapper

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

TG 2
11 stk

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

Drenering
Drenering og fuktsikring

Yttervegg
Kledning

Takkonstruksjon
Takkonstruksjon

Yttertak
Utstyr på tak

Krypkjeller
Innvendig inspeksjon er mulig

Bad - 1. etasje
Overflater - Gulv

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje
Ventilasjon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Loft (innredet og uinnredet)
Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med tilhørende garasje beliggende på en solrik og opparbeidet tomt. Det er over tid utført vanlig vedlikehold utvendig og innvendig er flere av rommene over tid oppgradert.

Videre utvendig er det vanlig vedlikehold og her må dreneringen holdes under oppsikt pga. mur er uten fuktsikring utvendig.

Innvendig krever krypkjeller jevnlig inspeksjon.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Silje Marina Tislevoll Andersen Damon Milard Andersen	**Rekvirert dato:**	16.04.2026

Besiktigelse

Til stede:	Takstingeniør Erik Sørensen Damon Milard Andersen Silje Marina Tislevoll Andersen	**Besiktigelsesdato:**	24.04.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Ringveien 24, 4810 Eydehavn **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
47	148

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Silje Marina Tislevoll Andersen
Damon Milard Andersen

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.	13.02.2026	

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
1968

Arealopplysninger - NS3940:2023

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

Enebolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i	TBA
U- etasjen		24	55
1. etasje		120	77
	Sum:	**144**	**132**
	Sum BRA:	**144**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	**BRA-i:** Yttergang, 2 boder, soverom. **TBA:** Terrasse.
1. etasje	**BRA-i:** Vindfang, kjøkken, 2 soverom, stue, WC, bad. **TBA:** Terrasse.

Garasje

Arealskjema

Etasje		BRA-e
1. etasje		24
2. etasje		24
	Sum:	**48**
	Sum BRA:	**48**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** 2 boder.
2. etasje	**BRA-e:** Loftsrom.

Kommentar til arealopplysninger

Halvplan er tillagt 1. etasje i boligen.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Terrengforhold.

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

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

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

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av betong og noe sementblokker og noe Leca. Deler av mur står an rett på fjell.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Mur er kun tjæret.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Må pga. alder og slitasje holdes under oppsikt.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 2

Kledning
Kledning er av type stående, er sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Musebånd/lusinger mangler.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens:
Fri tilgang for mus.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdørene er i plast med isolerglass og en skyvedør i tre, har vanlig elde med hensyn til alder. Vinduene er i fra 2022.

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

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Kun delvis tilgang til bjelkelag på terrasser, er på del nord-vest 1. etasje dårlig valgt løsning på feste i vegg for senere vedlikehold av kledning.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x7", uten kryssavstivning. Isolasjon lagt ut hvor det i tillegg er etterisolert. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Er som forventet ut i fra alder.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse og manglende kryssavstivning.

Konsekvens:
Styrke mht. snølast.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med plastbelagte stålplater, undertak er med bord og opprinnelig shingel tekking. Tekkingen er i fra 2015 og har vanlig elde mht. alder.

TG 2

Utstyr på tak
Stigetrinn montert.

Snøfangere mangler.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende snøfanger.

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

TG 1

Skorsteiner over tak
Piper er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 1

Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig
Krypkjeller med liten høyde under hele hovedbygget. Ventiler montert for utlufting. Var ved befaring med tørr grunn.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Krypkjeller er en risikokonstruksjon som krever jevnlig tilsyn.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i 2022.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg, er å regne for flatt.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med plater.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Ventilasjon
Ventil montert i himling.

TG 1

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

TG 0

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

Hulltaking er bort valgt mht. alder på rommet.

Toalett (ikke våtrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med lamintparkett.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med malte plater.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

TG 2

Ventilasjon
Ventil montert i vegg, liten luftespalte i dør.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Konsekvens:
Liten luftutskiftning.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning
Vanlig standard på innredning.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra 2022.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper
Trapper er med rett løp. Liten høyde i bunnen av løpene. Håndløpere mangler på vegg.

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens:
Risiko for fallskader ved bruk.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjonsoppbygging
Hele 1. etasje del syd-vest er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Kun kaldt øverloft som har lufting i fra gesimser og ventiler i gavler.

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

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

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

Geologiske forhold

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 2

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i krypkjeller, er ikke funksjonstestet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

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

TG 2

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder på rør fra byggeår.

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

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder à 200 liter montert i U- etasjen.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventiler i vegger til enkelte rom.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Varmepumpe i fra 2017.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Renovert 2021.

Grunnmur:
Mur er i Leca. Gulvet er i betong 1. etasje.

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

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne. Luke for inspeksjon var ved befaringen malt igjen.

Taktekking:
Taket er tekket med plastbelagte stålplater. Undertak består av plater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert ved trapp til U- etasjen på vegg nord.
Hovedsikring 50 ampere, 12 kurser.

Jordingsfeil 2. etasje, er ikke utbedret.

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?	1968	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2026	Rettet div. fra kontroll.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2026	Dokumentasjon fremlagt.
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?	Nei	
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.	Nei	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 - 30.04.2026
Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andersen, Damon Milard	9578-5999-4-1229608	2026-02-13 13:43:04
Andersen, Silje Marina T	9578-5999-4-1912083	2026-02-13 13:52:10

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
13. feb. 2026

Oppdragsnummer
39-0002/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ringveien 24, 4810 EYDEHAVN

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Damon Milard Andersen, SILJE MARINA T ANDERSEN

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. mai 2025

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: 2389425
Forsikret i: If forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fargerike Christensen, Sentrum vvs og sentrum elektro. Fagfolk har gjort alt av arbeid bortsett fra maling av tak og vegger. Dette er oppgitt fra tidligere eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fargerike Christensen. Alt gammel belegg ble revet og nytt belegg ble montert på gulv, vegg og i dusj sonen. Dette er oppgitt fra tidligere eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fargerike Christensen, Sentrum vvs og sentrum elektro. Våtrom renovert 2022. Tidligere eier oppgir å ha kvitteringer.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olsen bygg og Igland dør & vindu, Aanensen bygg a/s . 2025 inngangsparti renovert av Aanensen bygg a/s Nytt tak inkl renner og nedløp lagt 2015 av Olsen bygg. De aller fleste vinduer og dører byttet i 2022 av Igland dør & vindu. Diverse arbeid på terrasser , trapper og andre uteområder utført som egen innsats av forrige eier i perioden 2017-2022. Peisovn montert i stue 2016 og nyrenovert vedovn montert i 2 etg , 2016. Oppgitt av forrige eier. 2025. Feier kom for kontroll . ingen merknader.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til / vet ikke

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 . ny ute stikk kontakt. Nedig 2025. Flyttet koblingsboks på kjøkken. Richard Andersen Elektro a/s Under tidligere eier var følgende oppgitt. Renovert i 2022. Sentrum elektro Hisøy elektro la opp nytt åpent anlegg i under etg i garasje i 2023. Sentrum elektro monterte en egen kurs(10 amp) til lading av elbil i 2018. Egen innsats tidligere eier . satt opp noen koblingsbokser, utelamper , stikk kontakter og brytere.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Januar 2026. Agder-el installasjon utførte en full teknisk tilstands vurdering (sertifisert kontroll Iht. 405-4)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sentrum elektro 2018. 10 amp billader. Denne kan ifølge forrige eier enkelt utvides til 16 amp

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025. Bravida vvs . Fjernet en Utekran og oppgraderte en annen utekran til selvdrenerende utekran. Satte og inn vannmåler etter krav fra kommunen. Sentrum vvs 2022. oppgitt av forrige eier. Rørlegger arbeid i forbindelse med renovering av våtrom. Sjekket og over øvrig vvs anlegg uten merknader .

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Gjort under forrige eier

---

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

Ja

Beskriv: Eiendommen har ingen av disse.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025. Etterisolering av loft pluss satte inn lofts trapp. Satt inn ventiler på loftet for bedre lufting. Byggmester 1. 2025. Fjernet flere store trær på eiendommen for bedre sol forhold. Egeninnsats. Gulvet i første etg i garasjen hadde skjevheter, utbedret i 2023. oppgitt av forrige eier.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke mens vi har bodd her

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke mens vi har bodd her

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke mens vi har bodd her

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke mens vi har bodd her

---

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?

Ja

Beskriv: Oppgitt av forrige eier. dersom det finnes riss eller sprekker i mur har dette ikke utviklet seg mens de har bodd her, heller ikke mens vi har bodd her.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Har sett noen maur og monkelus.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: fra da vi kjøpte 2025.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Ja

Beskriv: Det foreligger ikke ferdig attest eller midlertidig brukstillatelse iflg kommunen.

---

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?

Ja

Beskriv: Vet det finnes reguleringsplaner for nærområdet, men usikker på om disse har betydning for eiendommen.

---

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?

Ja

Beskriv: oppgitt av forrige eier så skal det være en mindre oljetank i grunnen under terrassen utenfor stuen. Forrige eier har aldri sett denne eller vet nøyaktig hvor den er. Har eventuelt ikke vært i bruk på mange år før forrige eier kjøpte huset i 2016. Vi har aldri hørt noe fra kommunen ang dette.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke hørt noe fra kommunen ang dette, dette har heller ikke tidligere eier.

---

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: 39-0002/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Andersen, Silje Marina T	**2026-02-13**	**Andersen, Damon Milard**	**2026-02-13**

Identifikasjon

bankID Andersen, Silje Marina T

Identifikasjon

bankID Andersen, Damon Milard

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Langangsveien 831, 4810 EYDEHAVN**	
Dato for energimerking **28.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287949**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **167109284**
Gårdsnummer **64**	Bruksnummer **122**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **144,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **144,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **228,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **219,08 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 548 kWh**



Langangsveien 831, 4810 EYDEHAVN

Detaljering

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



Langangsveien 831, 4810 EYDEHAVN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: 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 5: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 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: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

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.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ARENDAL KOMMUNE
Kommunalteknikk og Geodata

BRAVIDA NORGE AS AVD ARENDAL VVS
Att: Rasmussen Esben
Skrubbedalsveien 1
4848 ARENDAL

Refnr.	*Arkivkode*	*Saksnr.*	*Saksbehandler*	*Dato*
AFNI7581	GID 47/148	202518777	Trond Reinum	Arendal, 14.07.25

Godkjenning av ferdigmelding for eiendommen47/148 - Ringveien 24

Ferdigmelding for søknad om vannmåler på eiendom 47/148 - Ringveien 24 er godkjent.

Med hilsen

Trond Reinum
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk

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

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123,
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	47	Bnr.:	148	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Ringveien 24, 4810 Eydehavn					Dato:	13.02.2026 UKN

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

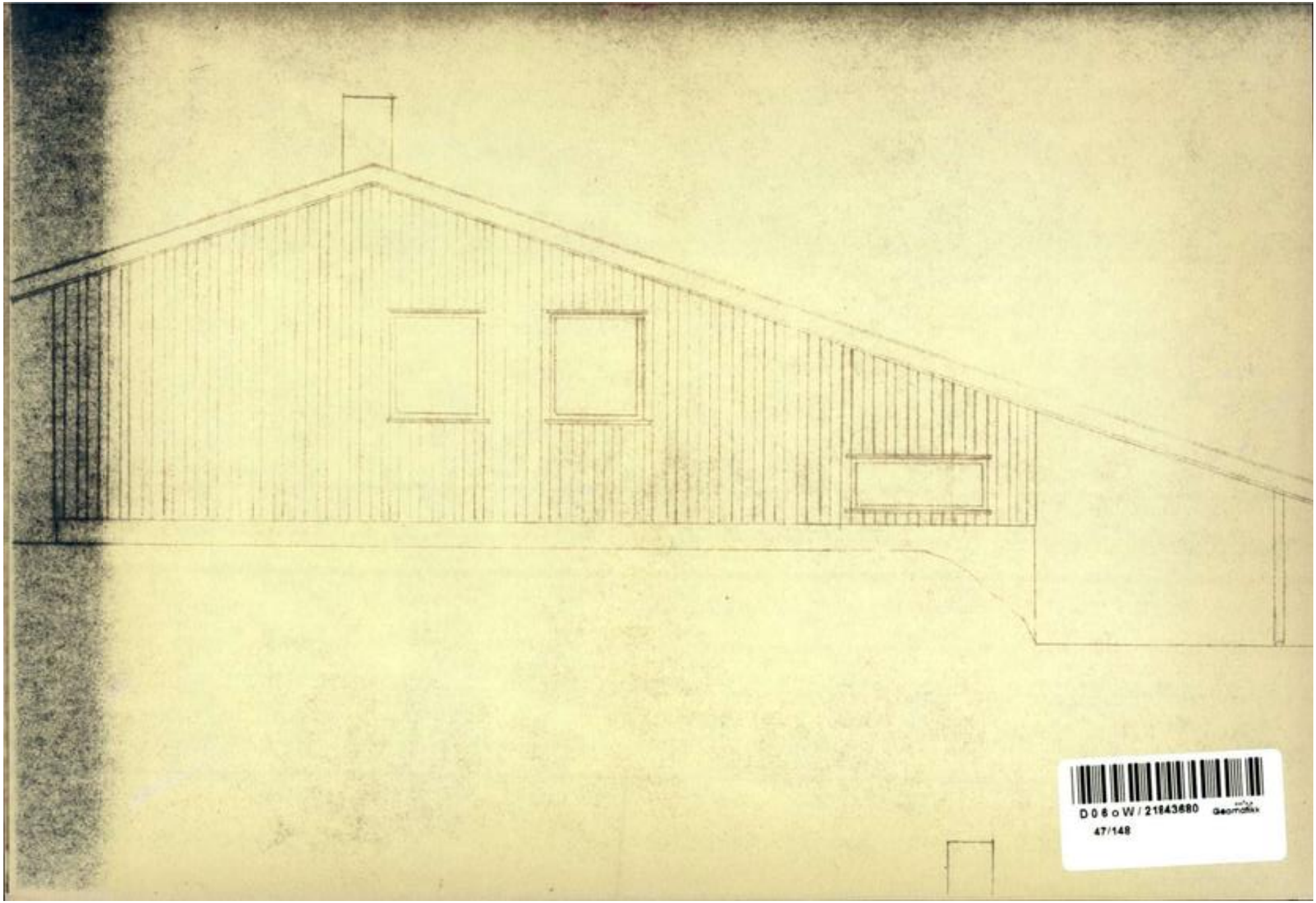
Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr.	15 982,68
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	5 073,00

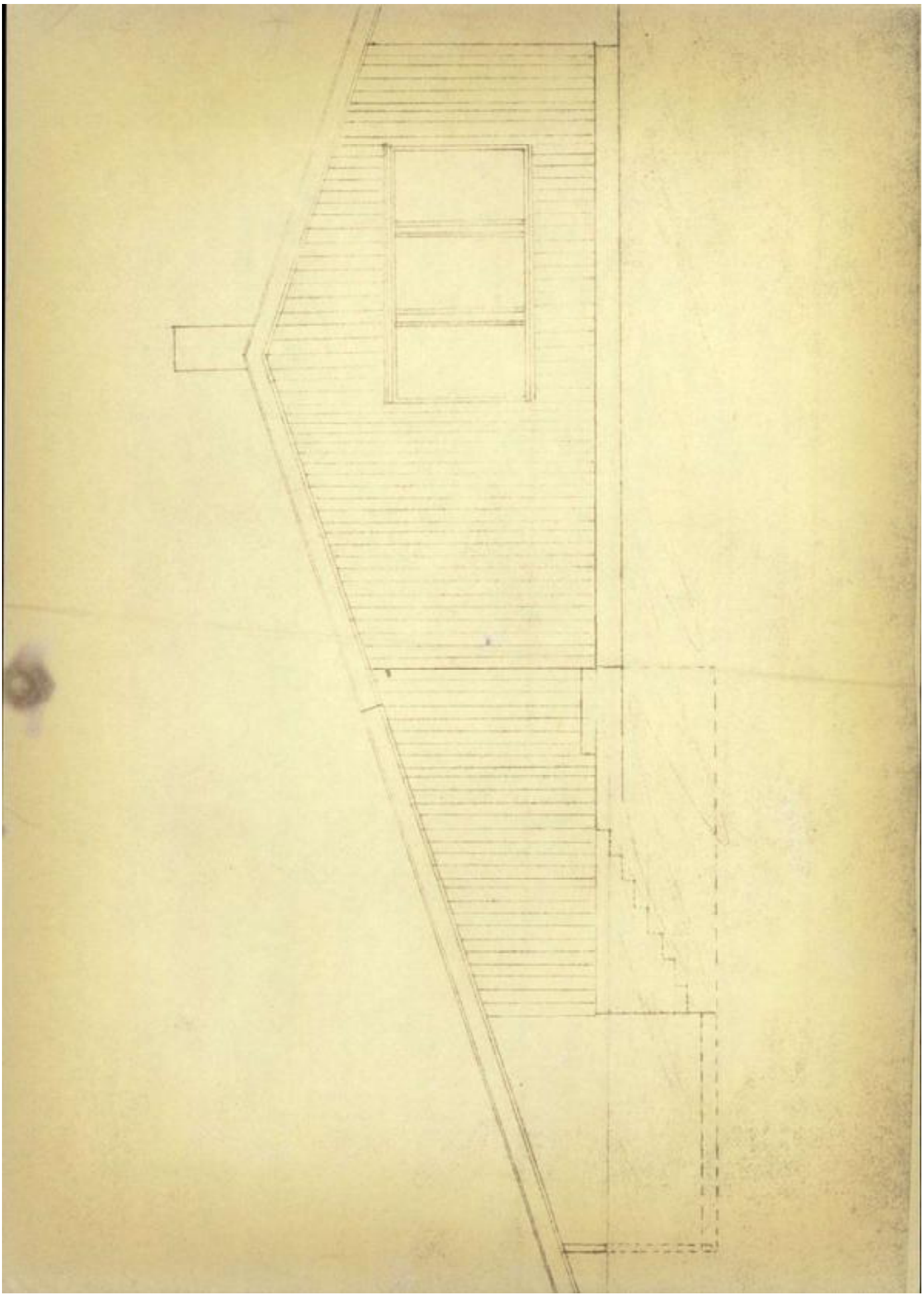
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

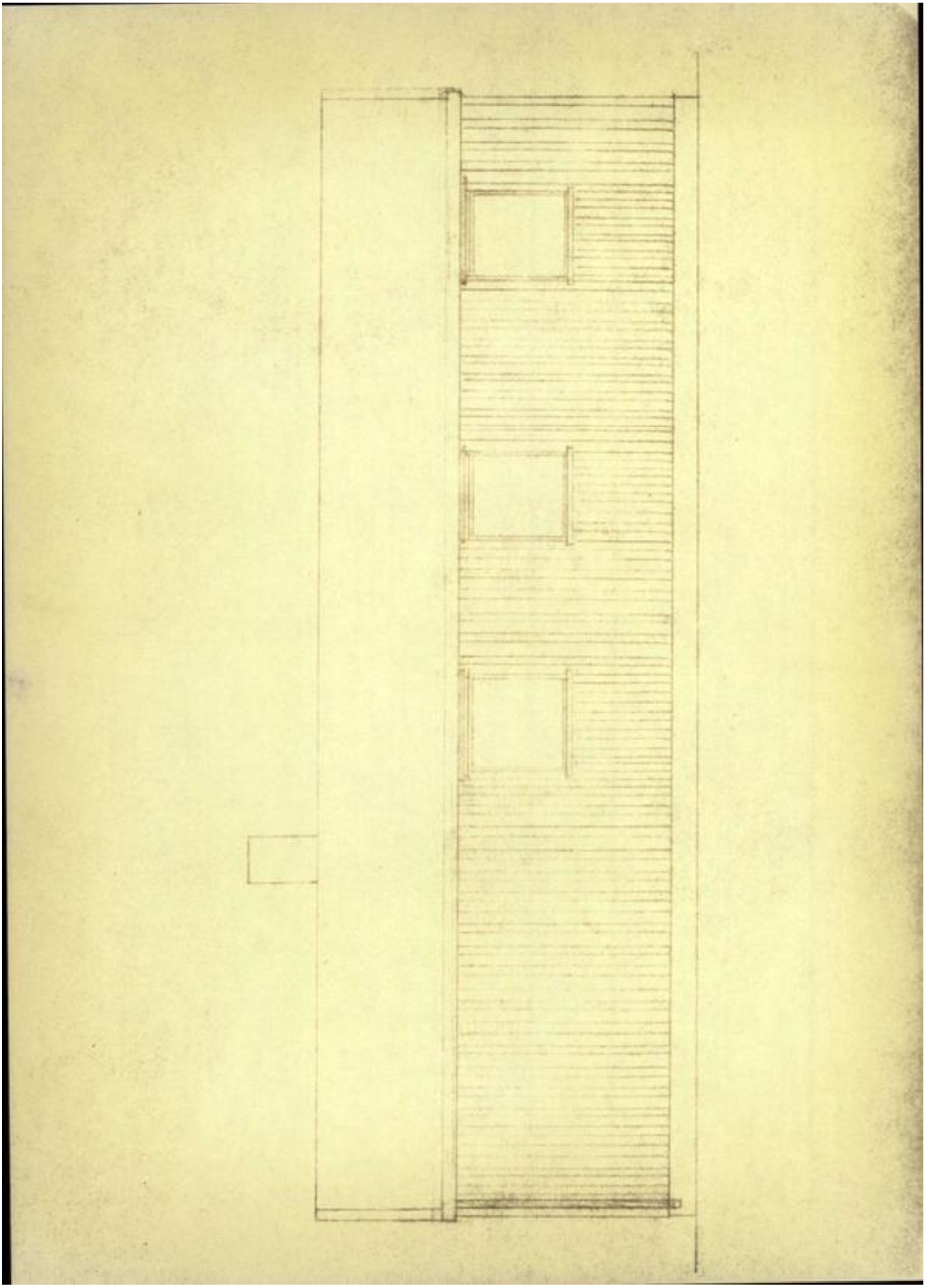
For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år.
Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.
Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

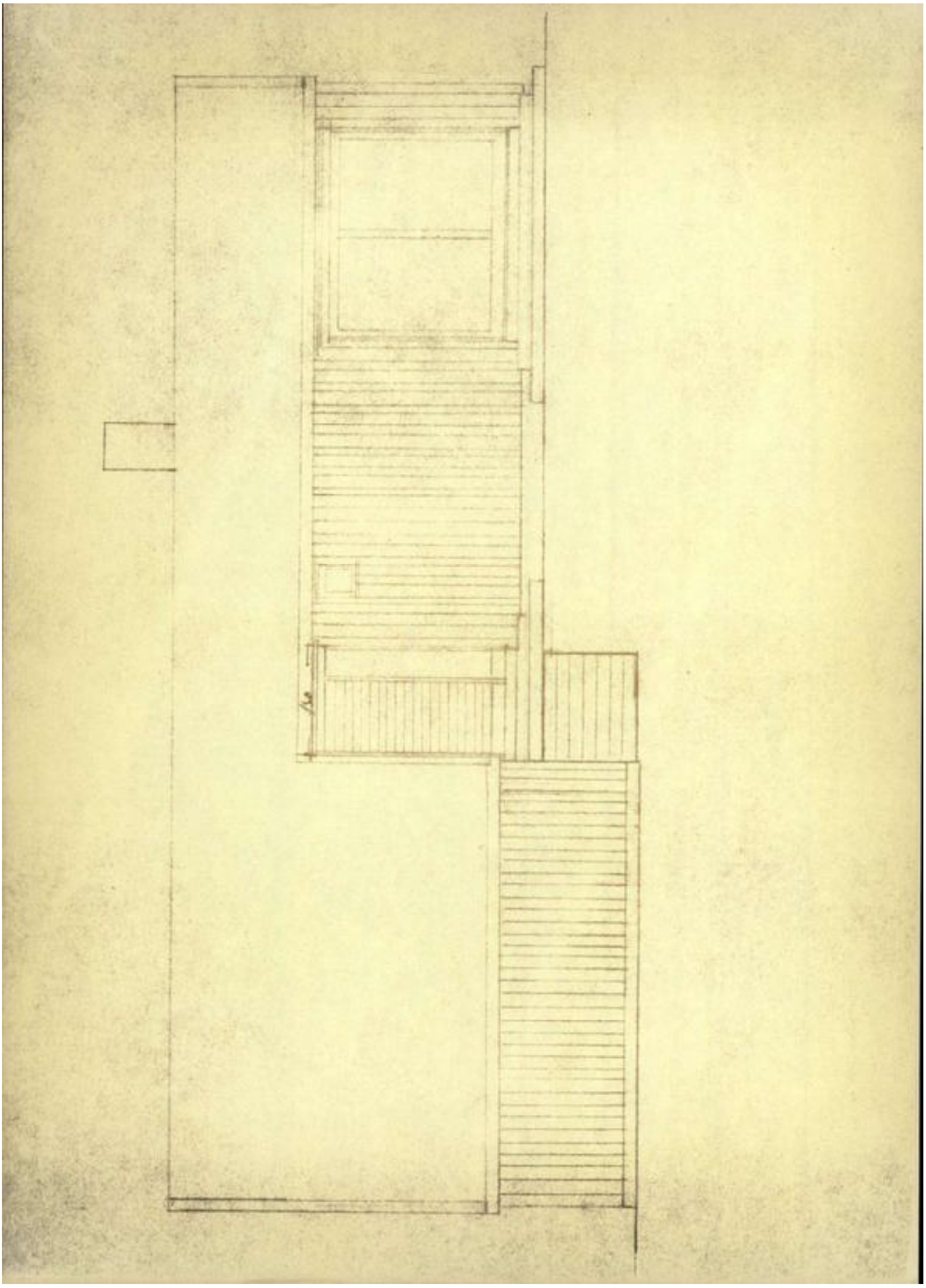
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 985,- pr år.

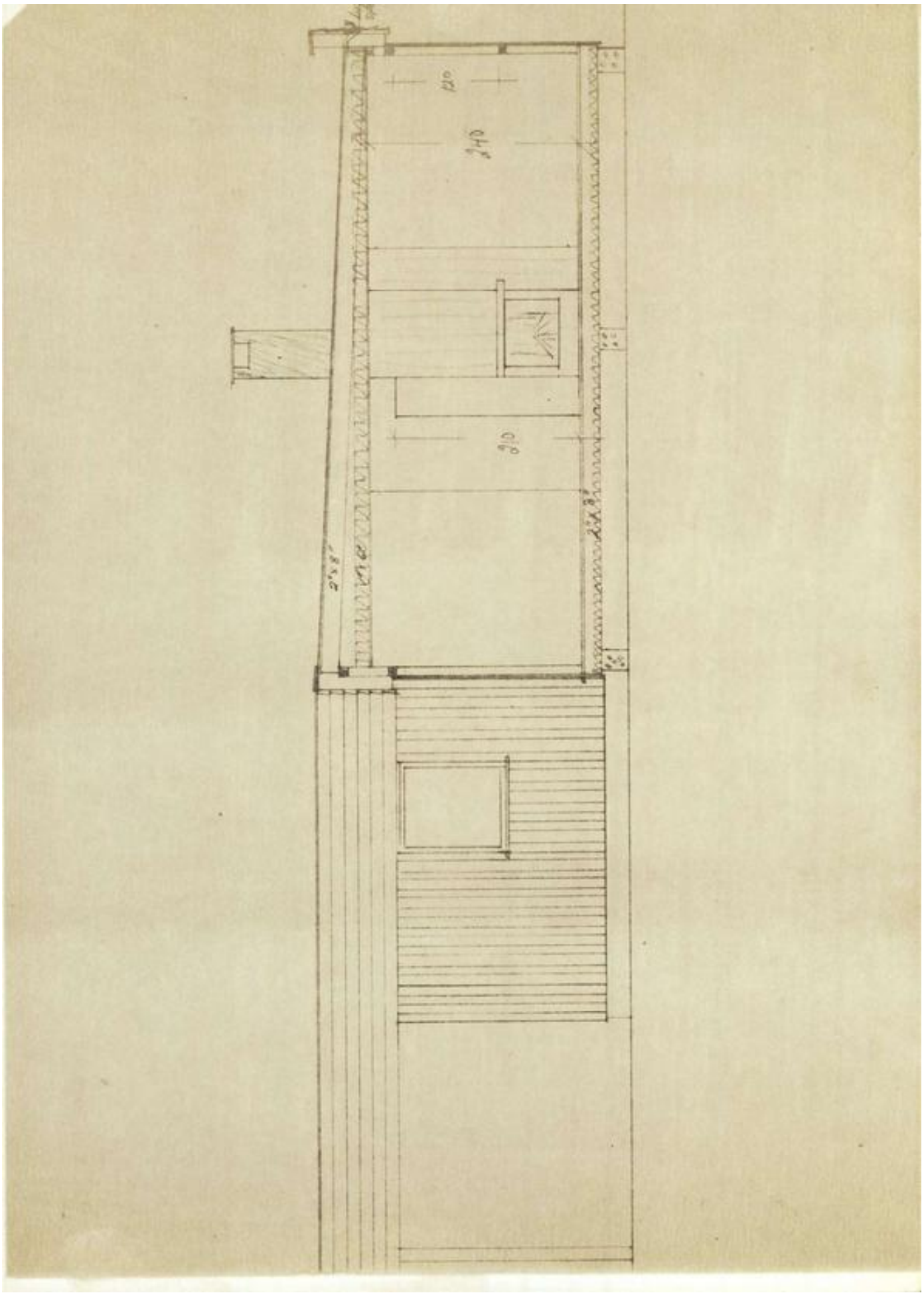


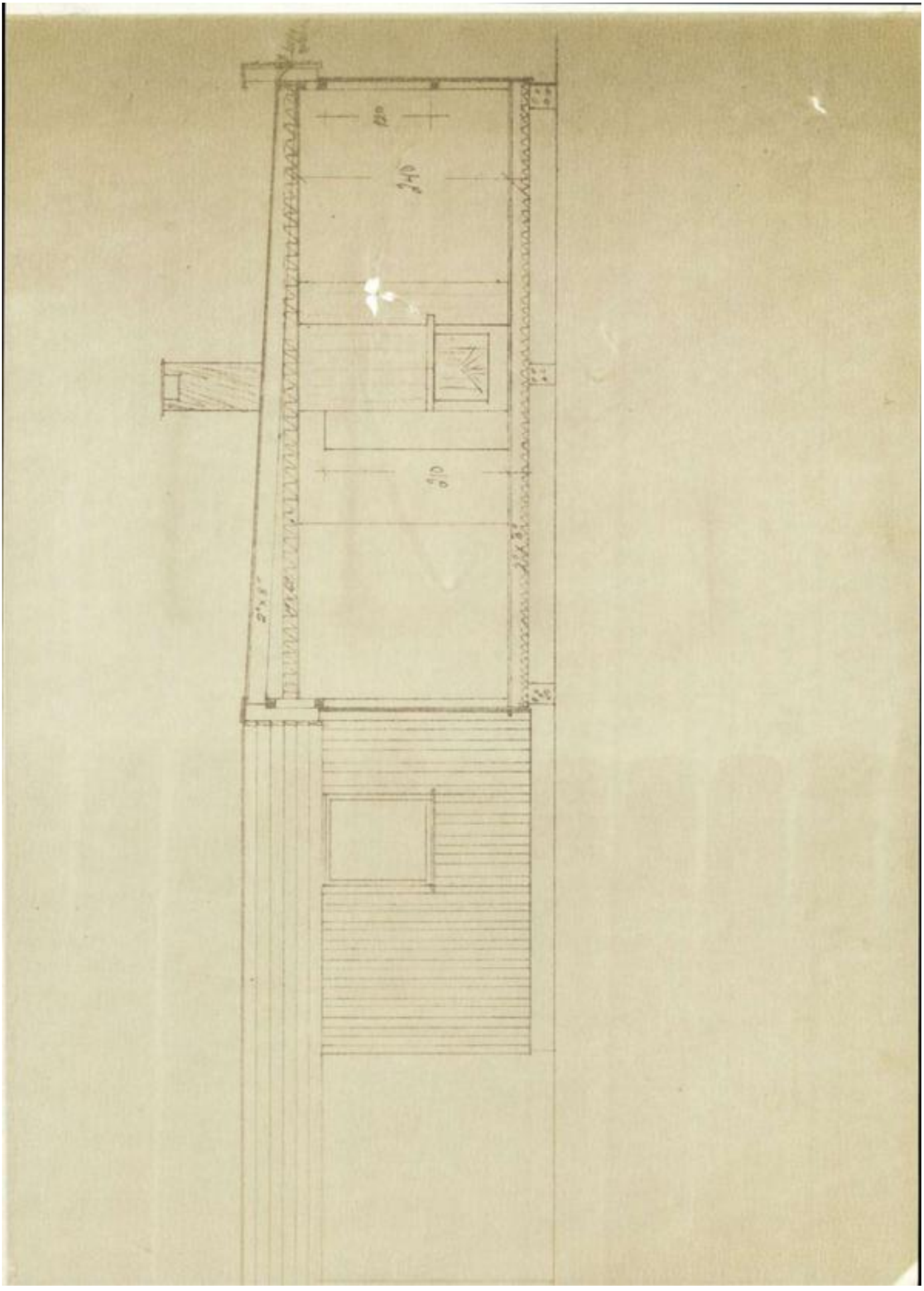
D 0 6 o W / 21843680
47/148

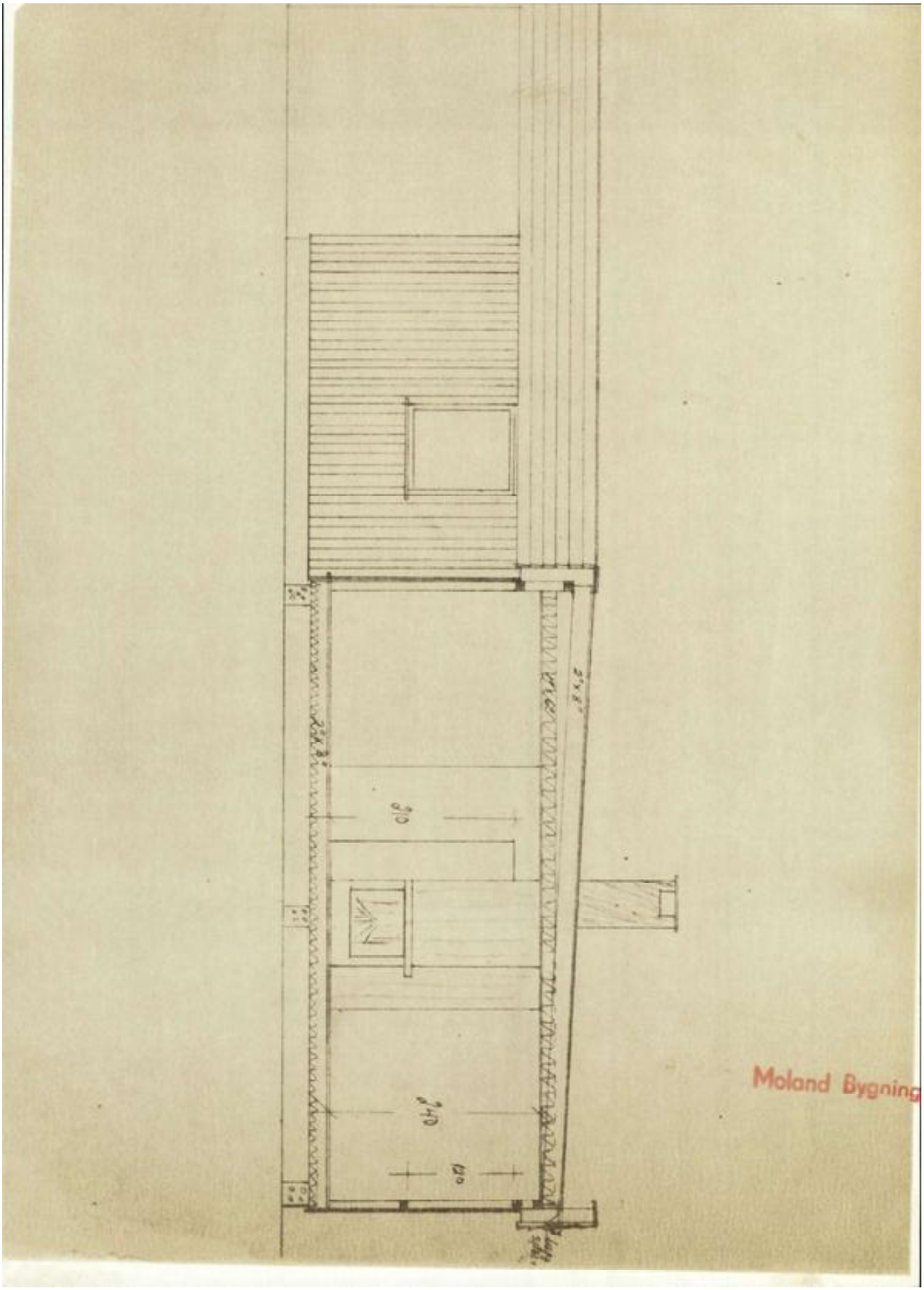


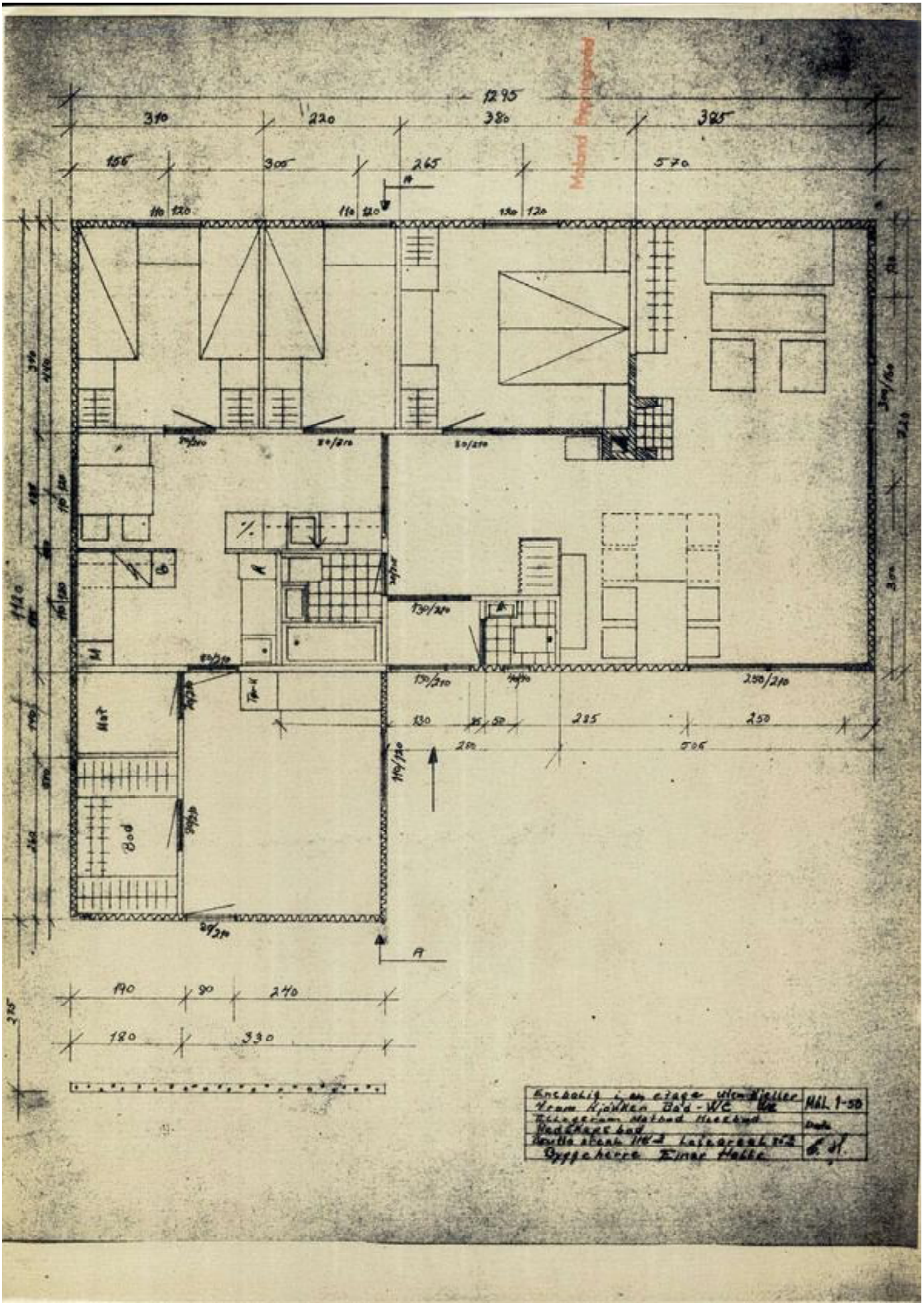


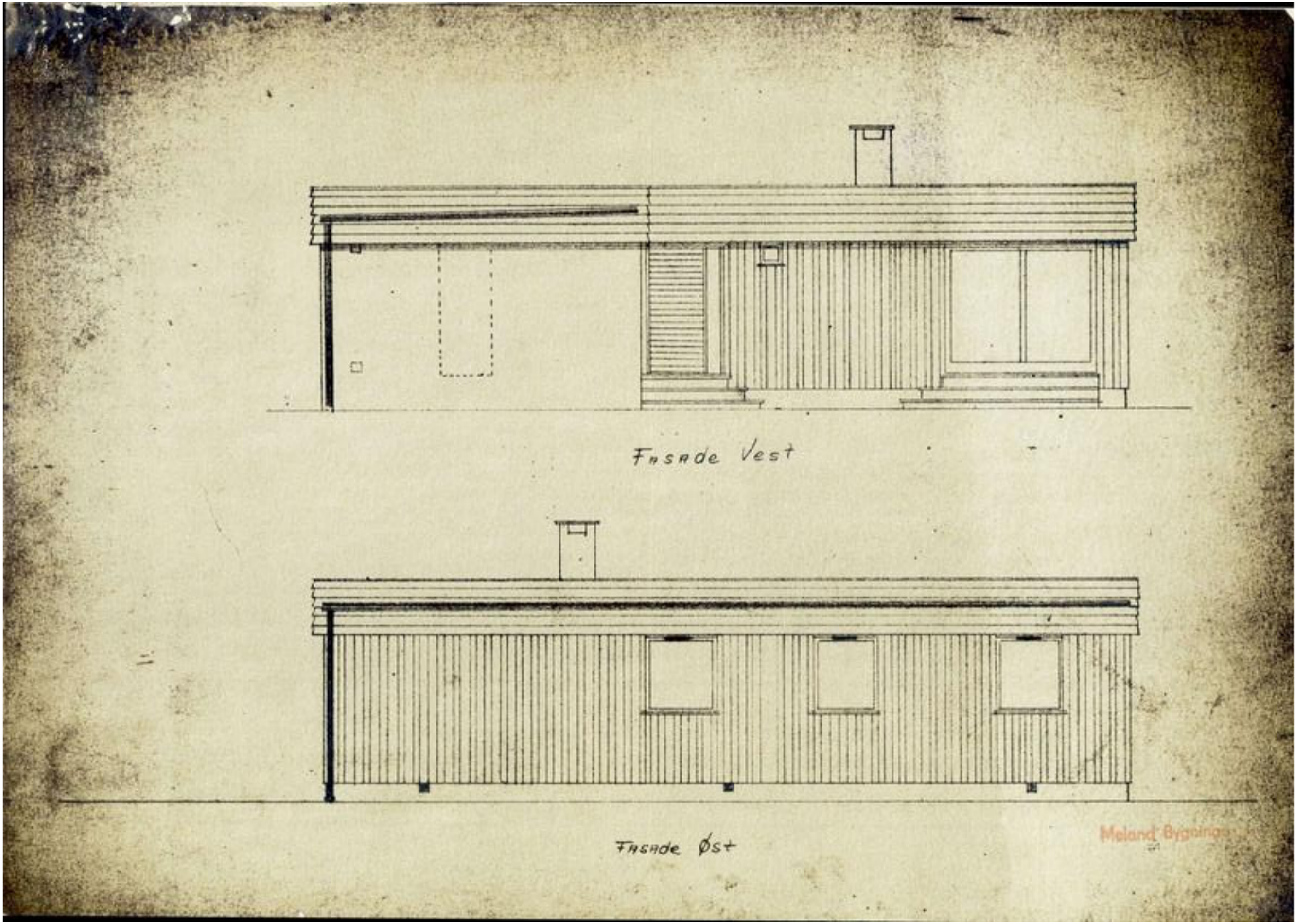




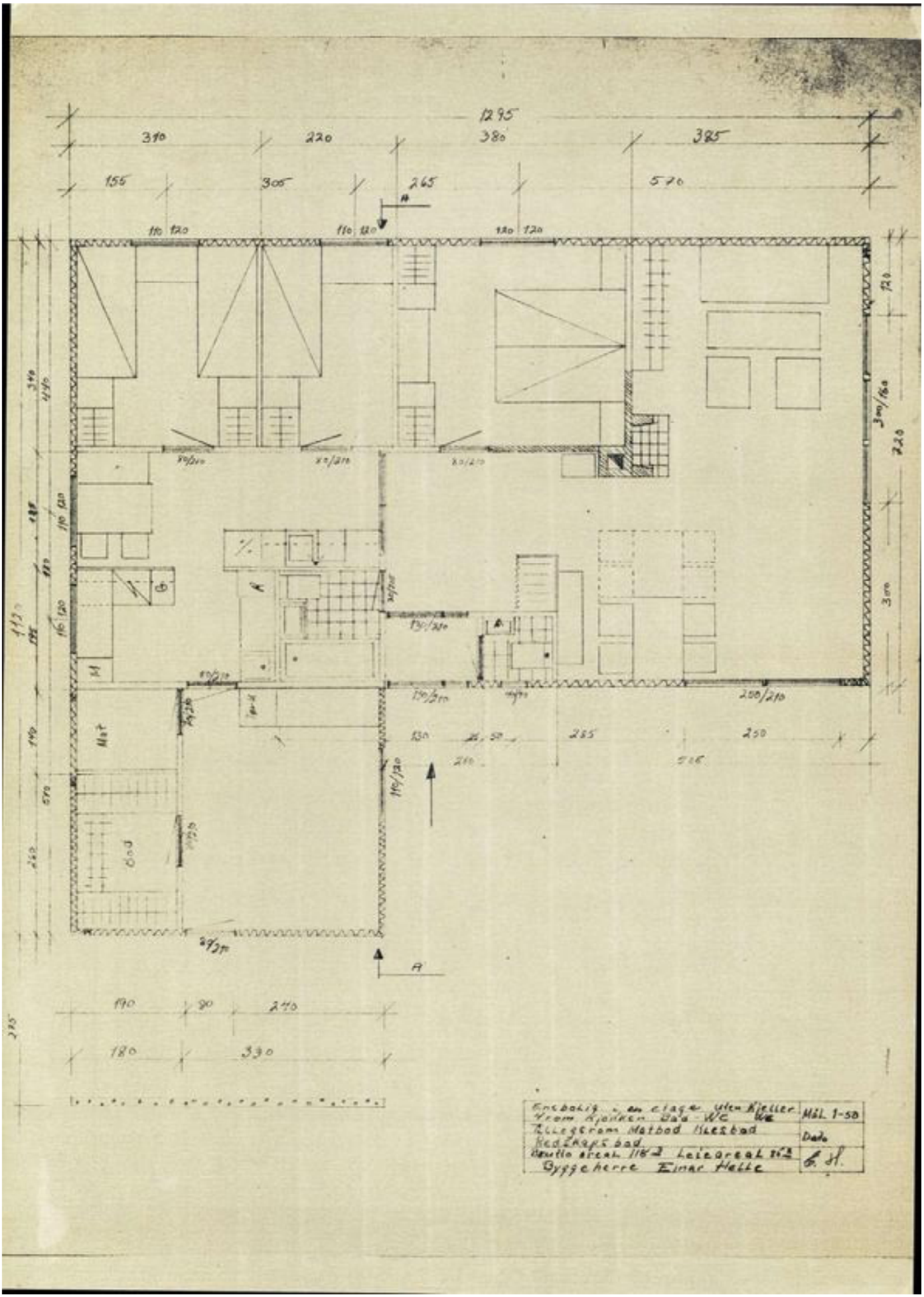


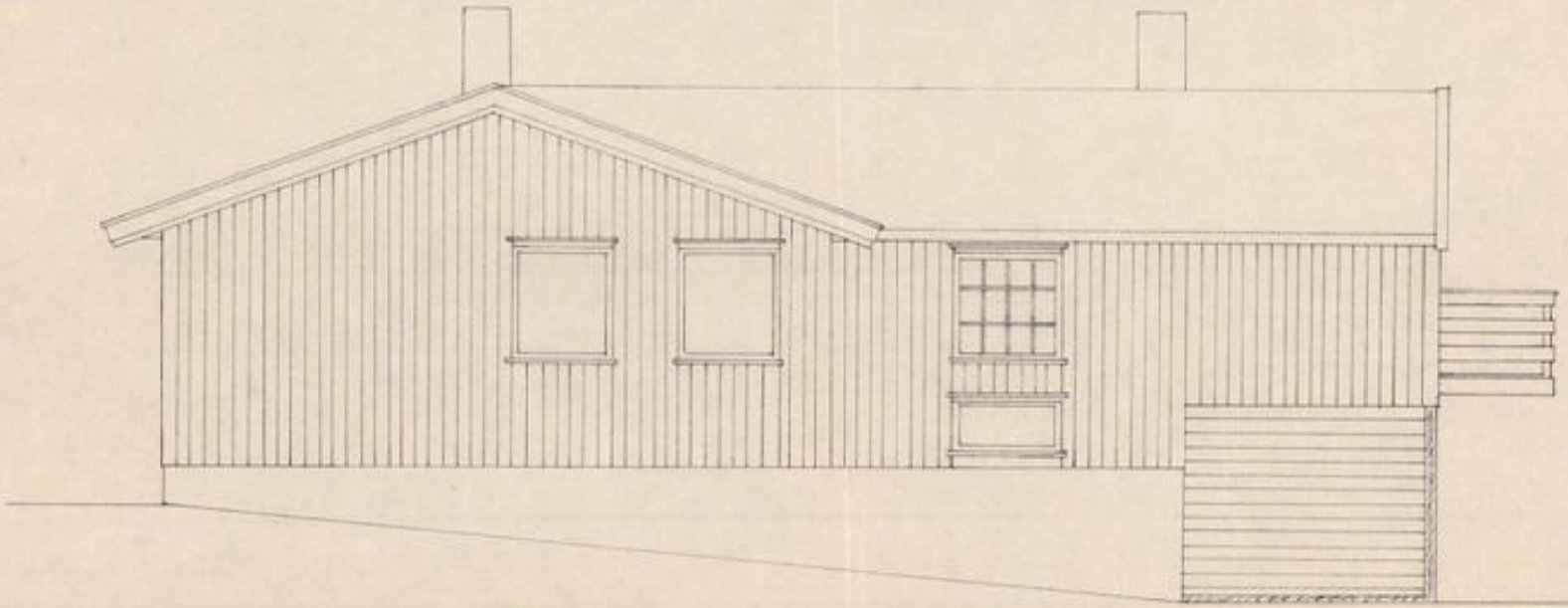

Moland Bygning


1295
310
220
380
385
156
305
265
570
Bad
A
190
90
240
180
330
Enebolig i en etasje uten kjeller
Tegn Kjøkken Bad - WC
Tilleggsrom Matbod Hems kap
Vaskekjøkken bad
Bruttoareal 116 m2 Leiligetareal 112
Oppdragsgiver Einar Holte
Mål. 1-50
Dato
6. 81.


Fasade Vest
Fasade Øst
Meland Bygning

Fasade Nord
Fasade Syd


1295
310
220
380
385
155
305
265
570
Enebolig - en etage uten kjeller
Hvem kjøkken Bad WC
Tilleggsrom Matbod Fleesbad
Redskaps bod.
Bruttoareal 118 m² Leieareal 112 m²
Byggherre Einar Hatle
Mål 1-50
Dato



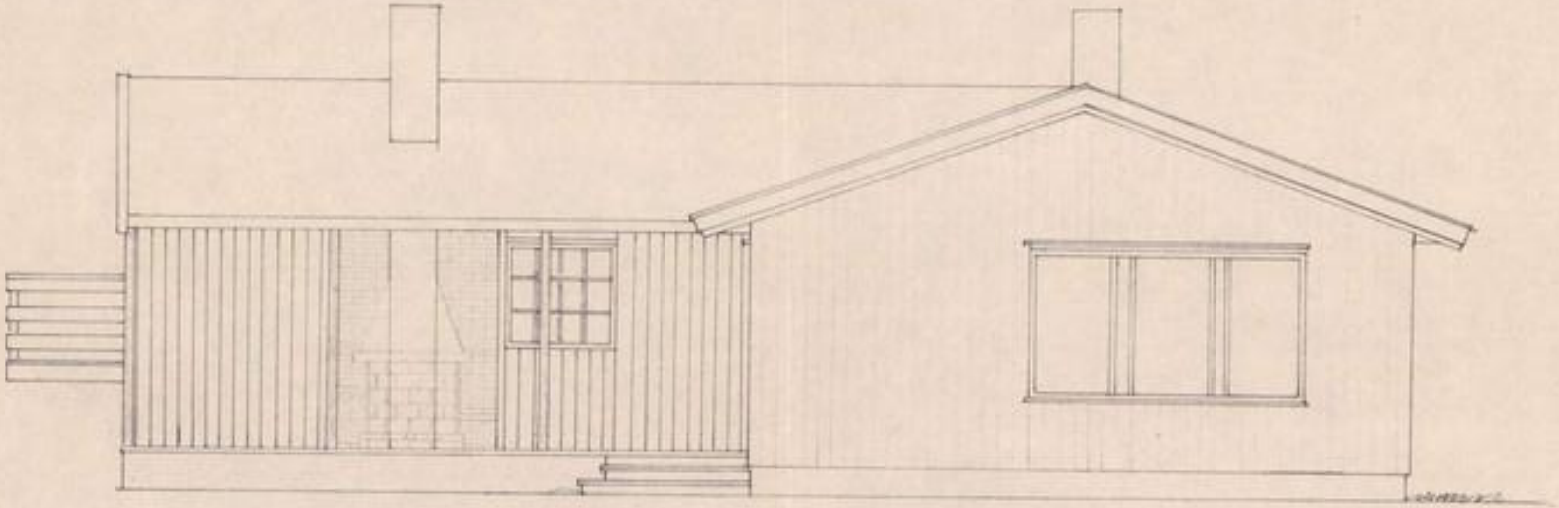
E 0 1 U 3 / 23818886
47/148

...d bygningsråd
Dato ... 25/9 1972
Sak nr. 412 1972

Godkjent 25/9 1972

FASADE NORD

Målestokk 1-50	Tegn.
	Trac.
	Klr.
Erstatning for:	
E.H.	
Erstattet av:	

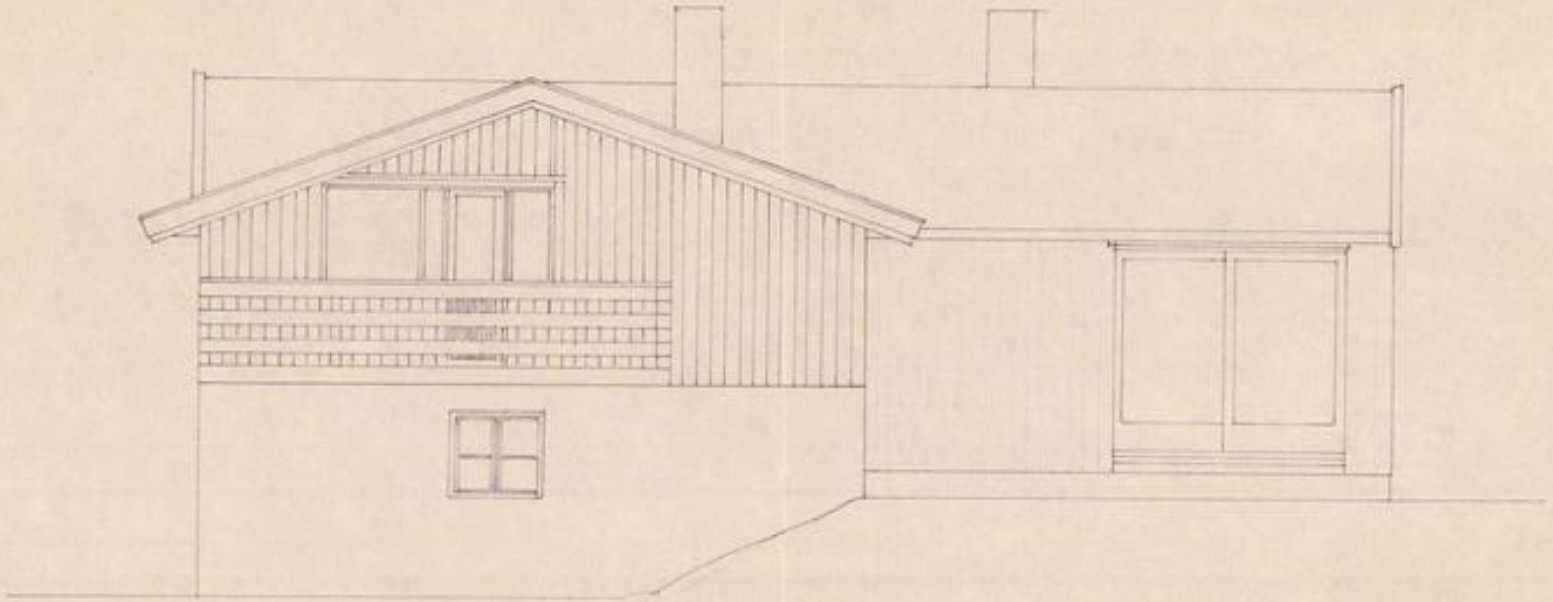


Moland bygningsråd
Møte ...26./9..... 19.78.....
Sak nr. .....742/78.....

Godkjent...26./..9.....1978.....

FASADE SYD

Målestokk 1-50	Tegn.
	Trac.
	Kfr.
Erstatning for:	
Erstattet av:	

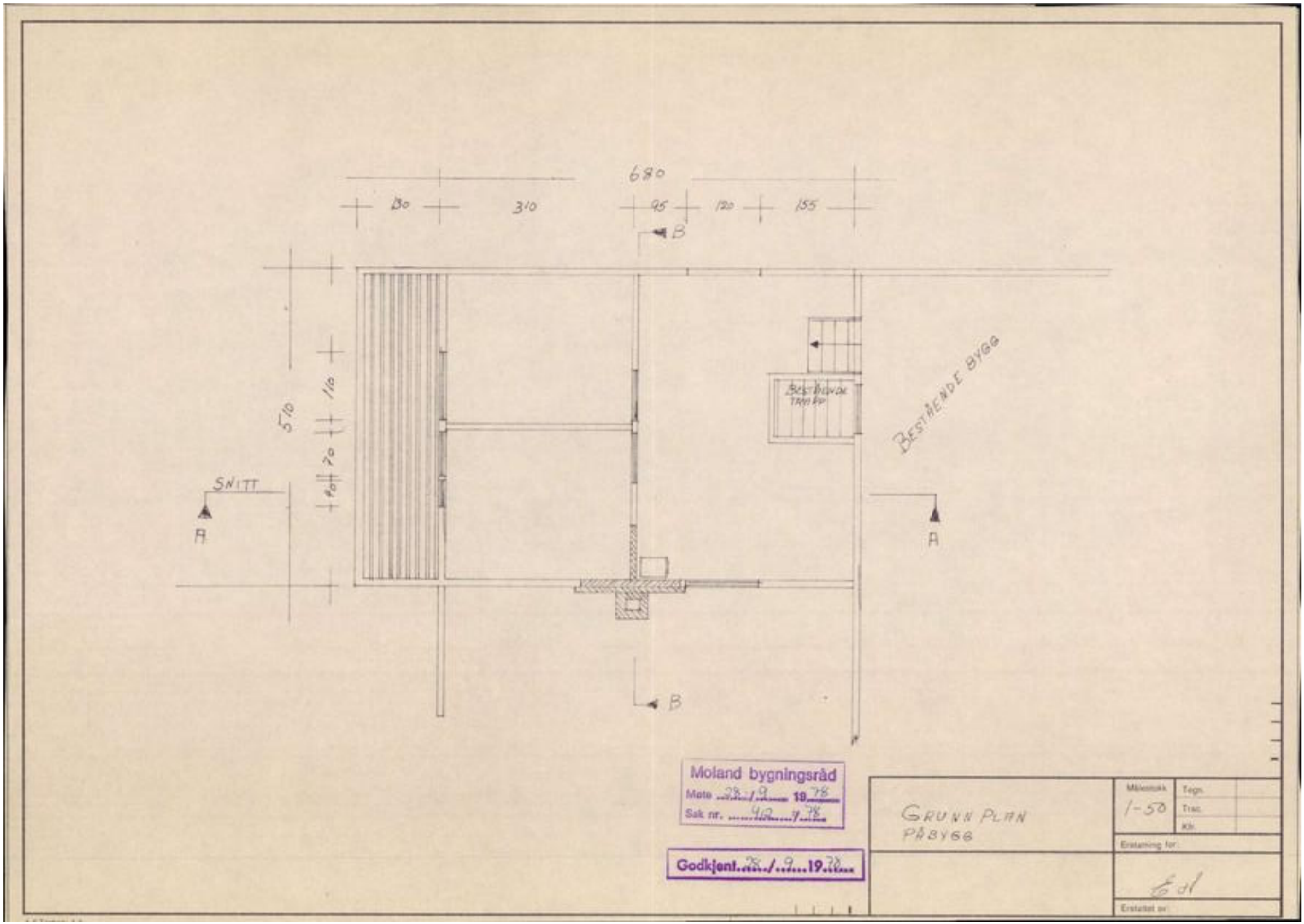


Moland bygningsråd
Møte 29/9 1976
Sak nr. 412/76

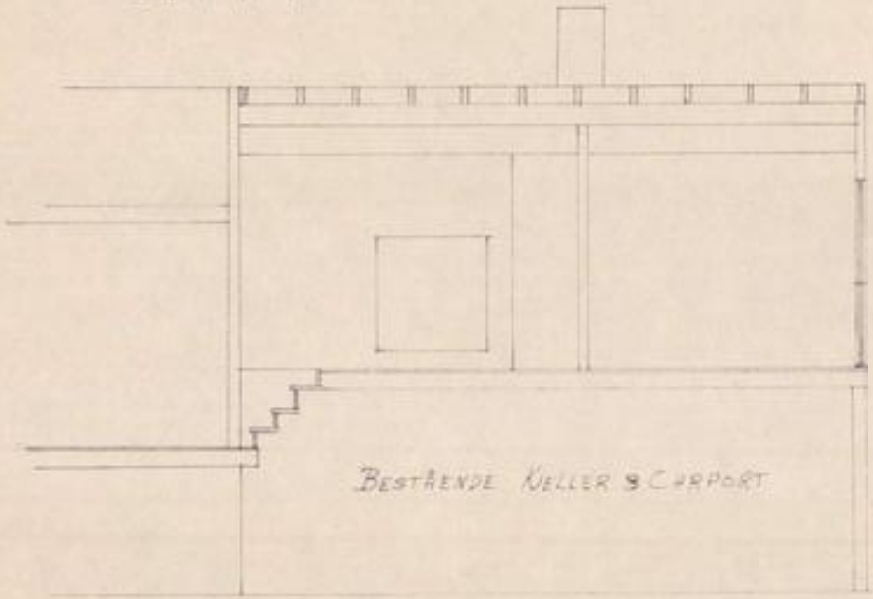
Godkjent 26/9 1977

FASADE VEST

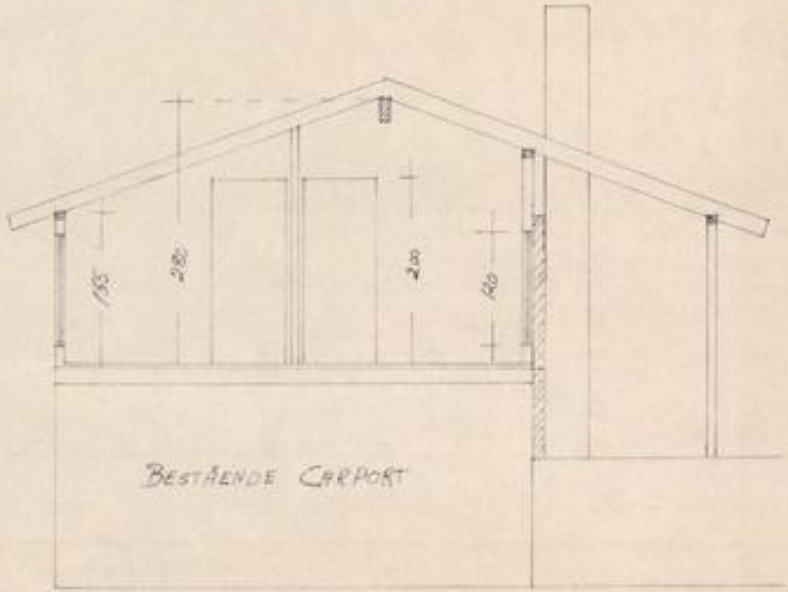
Målestokk 1-50
Tegn.
Trac.
Kh.
Erstatning for:
Erstattet av:


680
80
310
95
120
155
B
510
110
70
SNITT
A
Bestående trapp
BESTÅENDE BYGG
A
B
Moland bygningsråd
Møte 28./9. 1978
Sak nr. 412/78
Godkjent 28./9. 1978
GRUNN PLAN PÅBYGG
Målestokk 1-50
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Ed
Erstattet av:

SNITT A-A



SNITT B-B



Moland bygningsråd
Møte ...28./9.... 19.78..
Sak nr. .....412..9.78.

Godkjent..28./9....19.78...

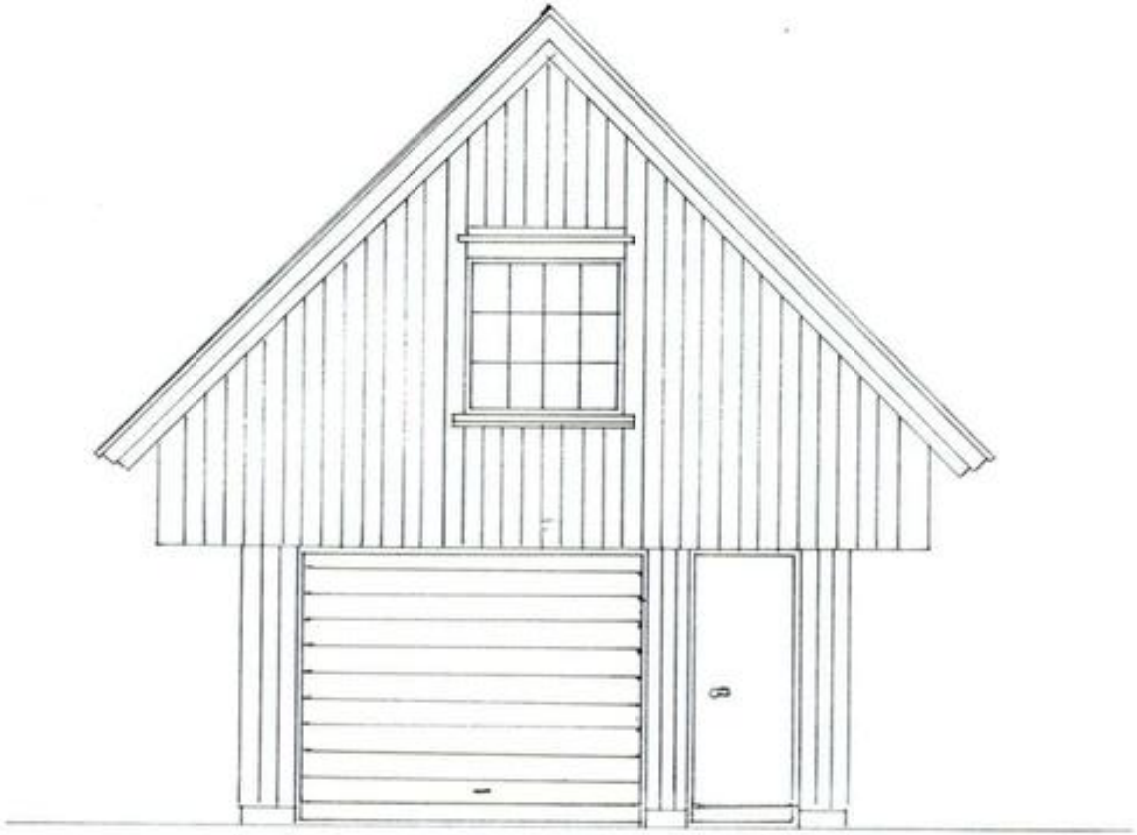
SNITT A-A & B-B	Målestokk 1-50	Tegn.
		Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
	E.H.	
	Erstattes av:	

D 0 6 P 6 / 21843690
47/148



443/68

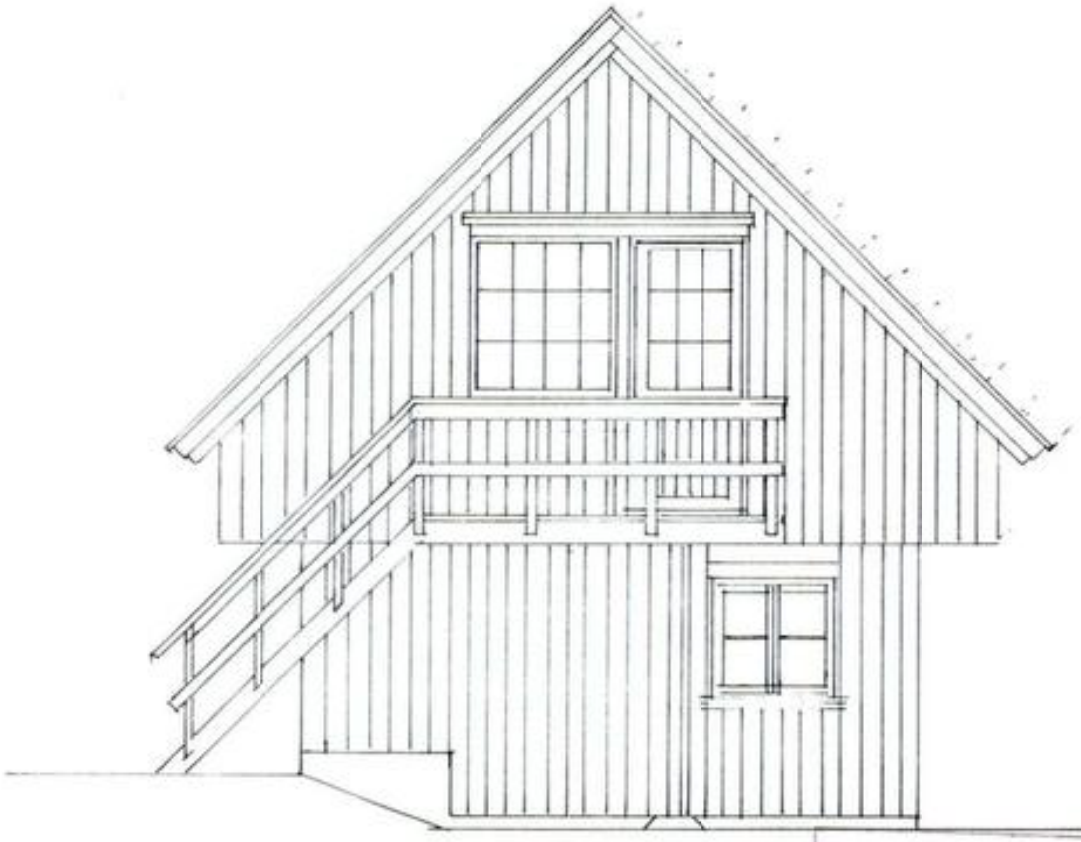
Jnr. 25212



D06P8/21843692 Geomatikk
47/148

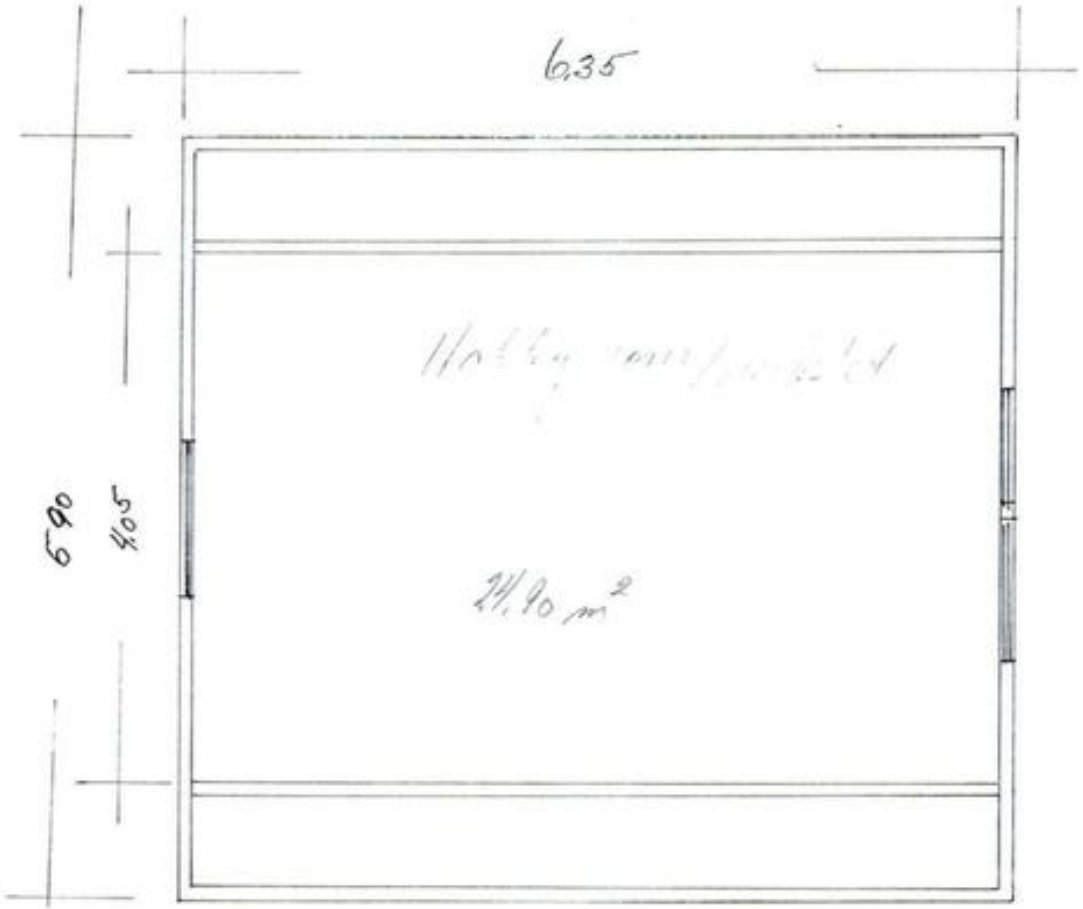
ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
17/6 1994, sak nr. /

Jnr. 25212



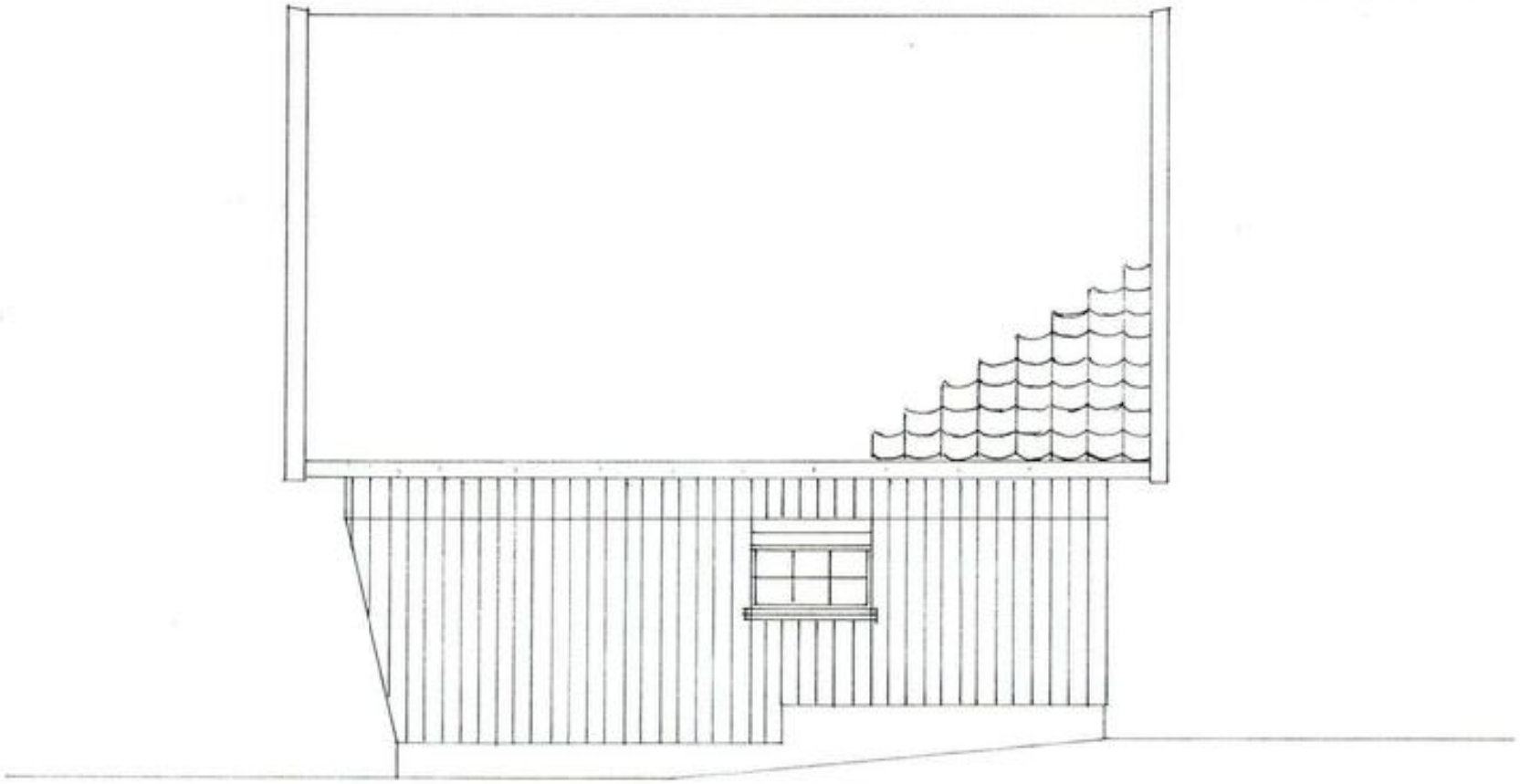
ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
17/6 1994, sak nr. /

Jnr. 25212



ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.hl. delegert myndighet.
17/6 94

Inv. 25212



ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
17/6 1974, sak nr. /

Kommuneplan

Adresse: Ringveien 24, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 47/148/0/0

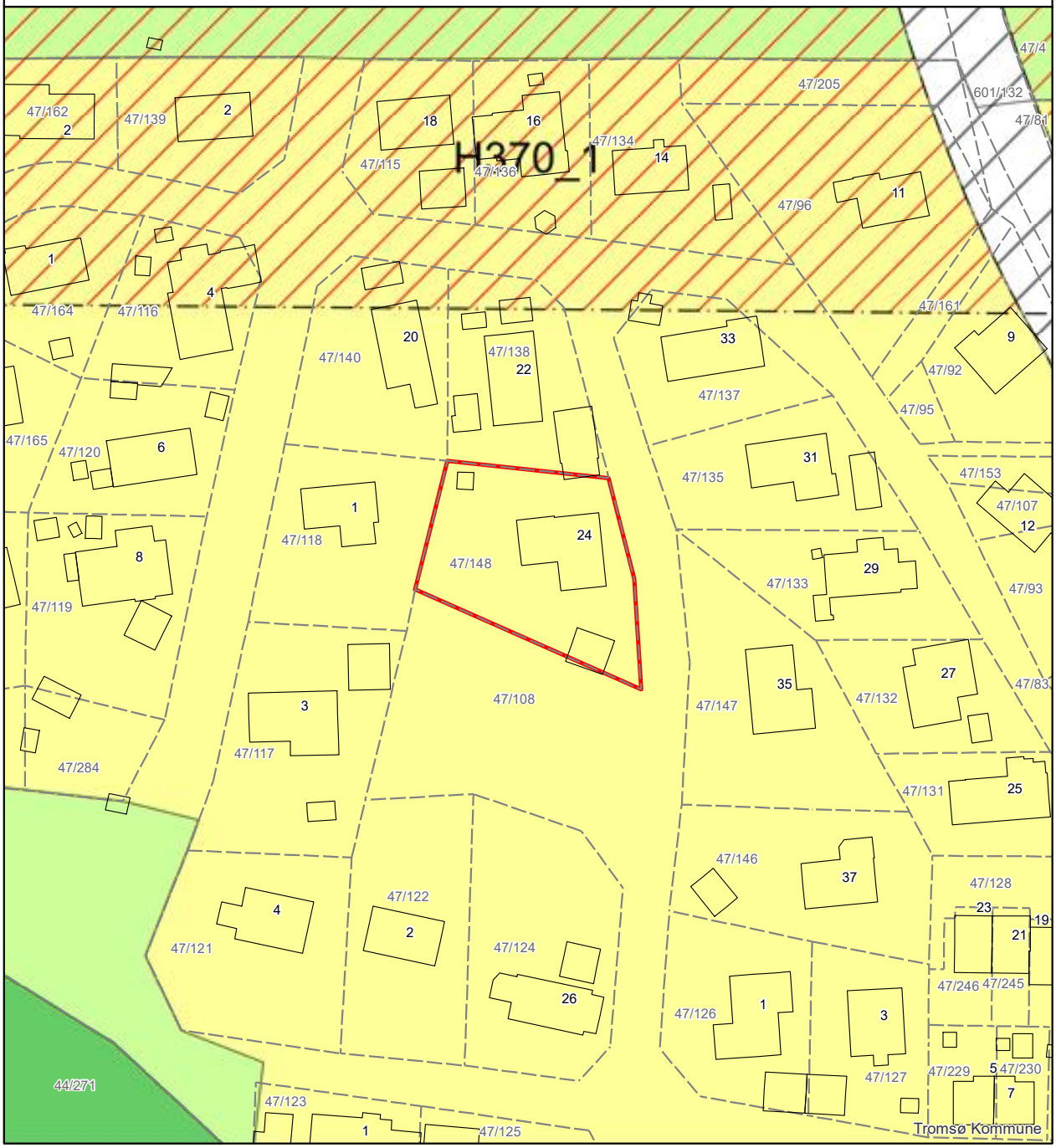
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-02-12

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

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

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

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

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Reguleringsplan

Adresse: Ringveien 24, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 47/148/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

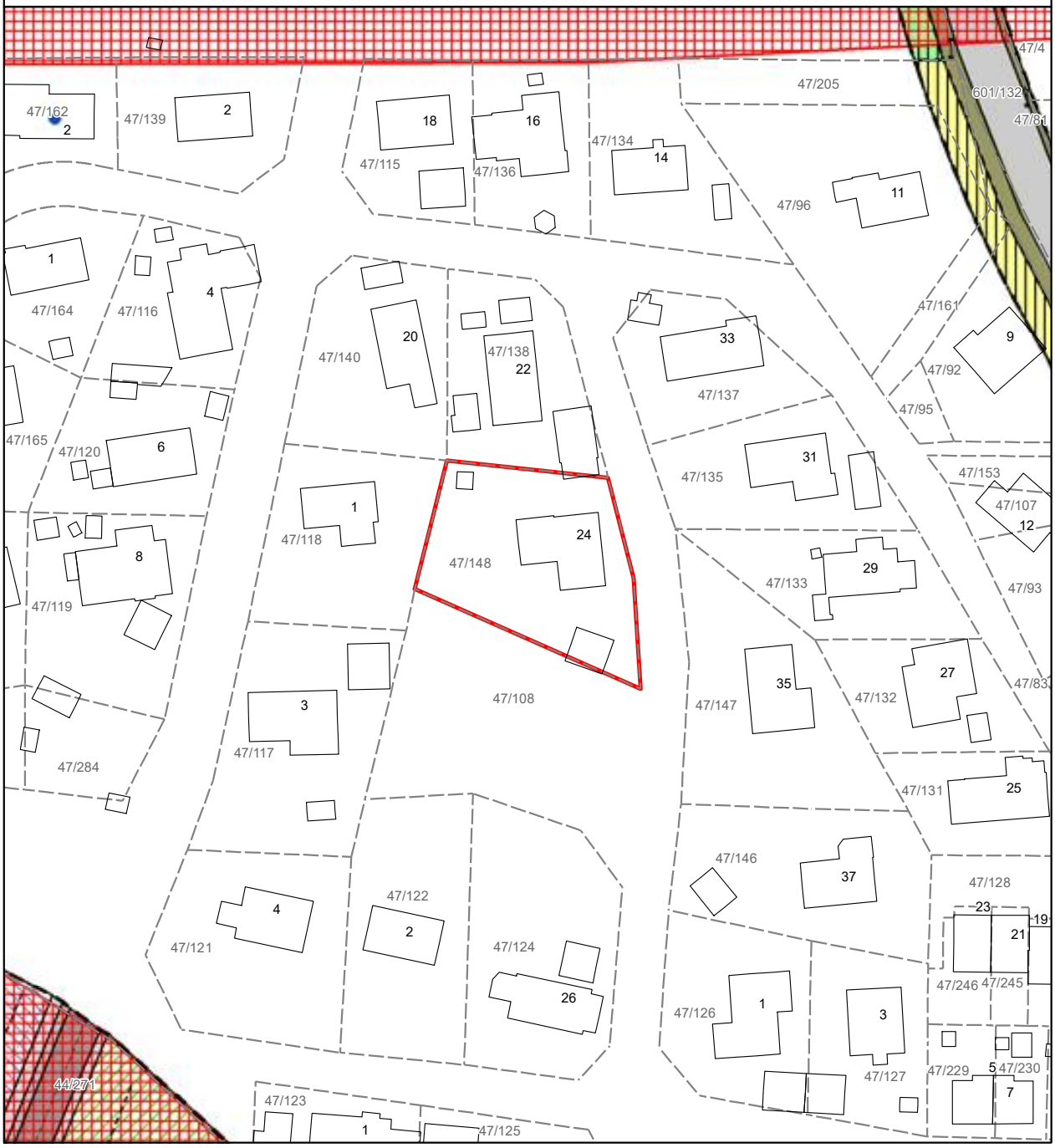
Formål: Uregulert

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-02-12



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1242 - Avkjørsel
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- 91 - Anlegg- og riggomr.
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Felles lekeareal for barn
- Forretning / Kontor
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 2010 - Veg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3001 - Grønnstruktur

Kommunedelplan

Adresse: Ringveien 24, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 47/148/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

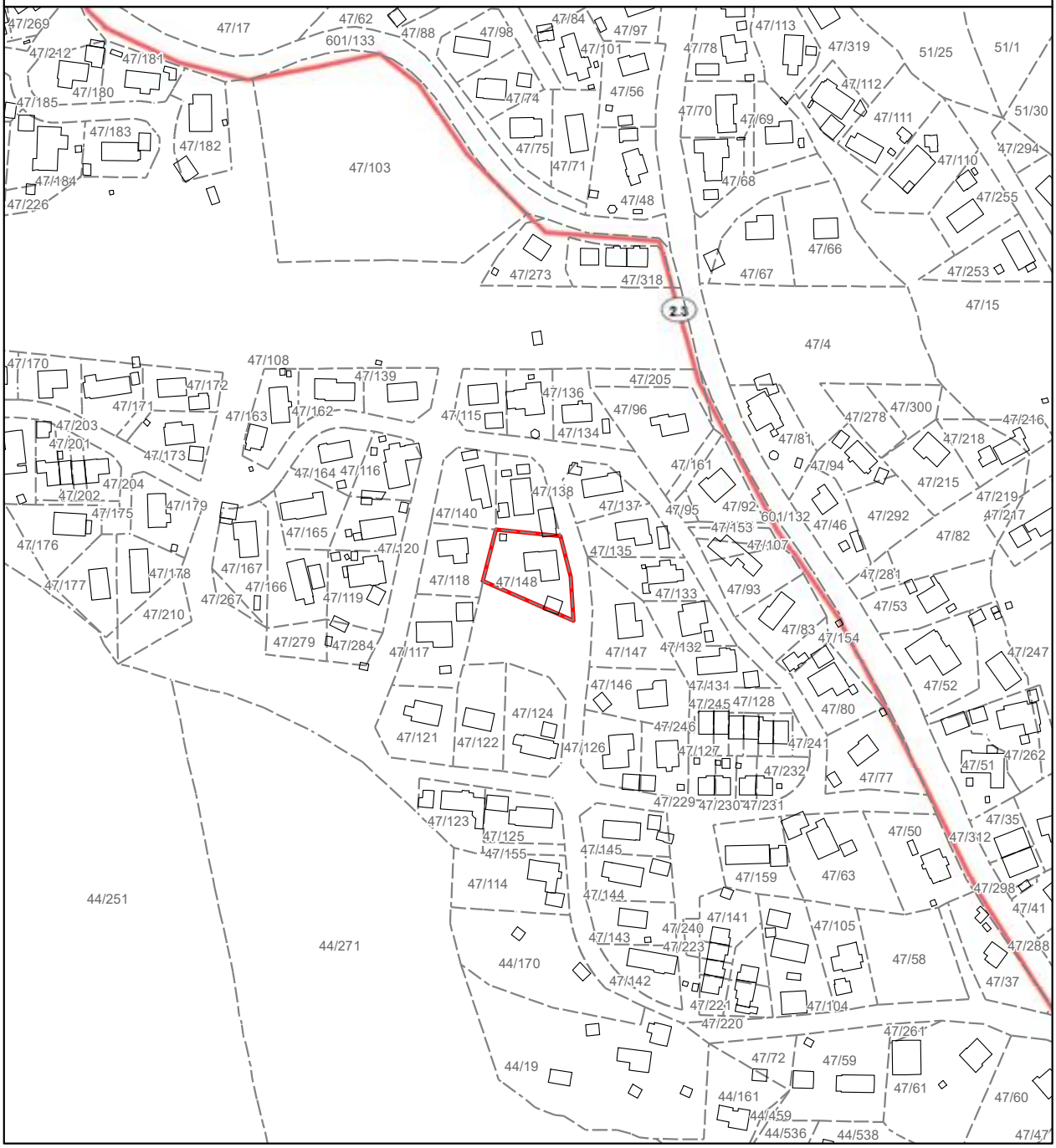
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-02-12



Tegnforklaring - Kommunedelplan

ARENDAL KOMMUNE

Samferdsel punkt
- Ikke fullstendig klassifisert

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

Lokalruter
Status
- Eksist
- Framtidig

Hovedruter
Status
- Eksist
- Framtidig

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

Samferdsel linjer
- Ikke fullstendig klassifisert

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

Hensynssoneområder
- Feil eller ingen verdi

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

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

Retningslinjeområder gammel lov

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

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

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

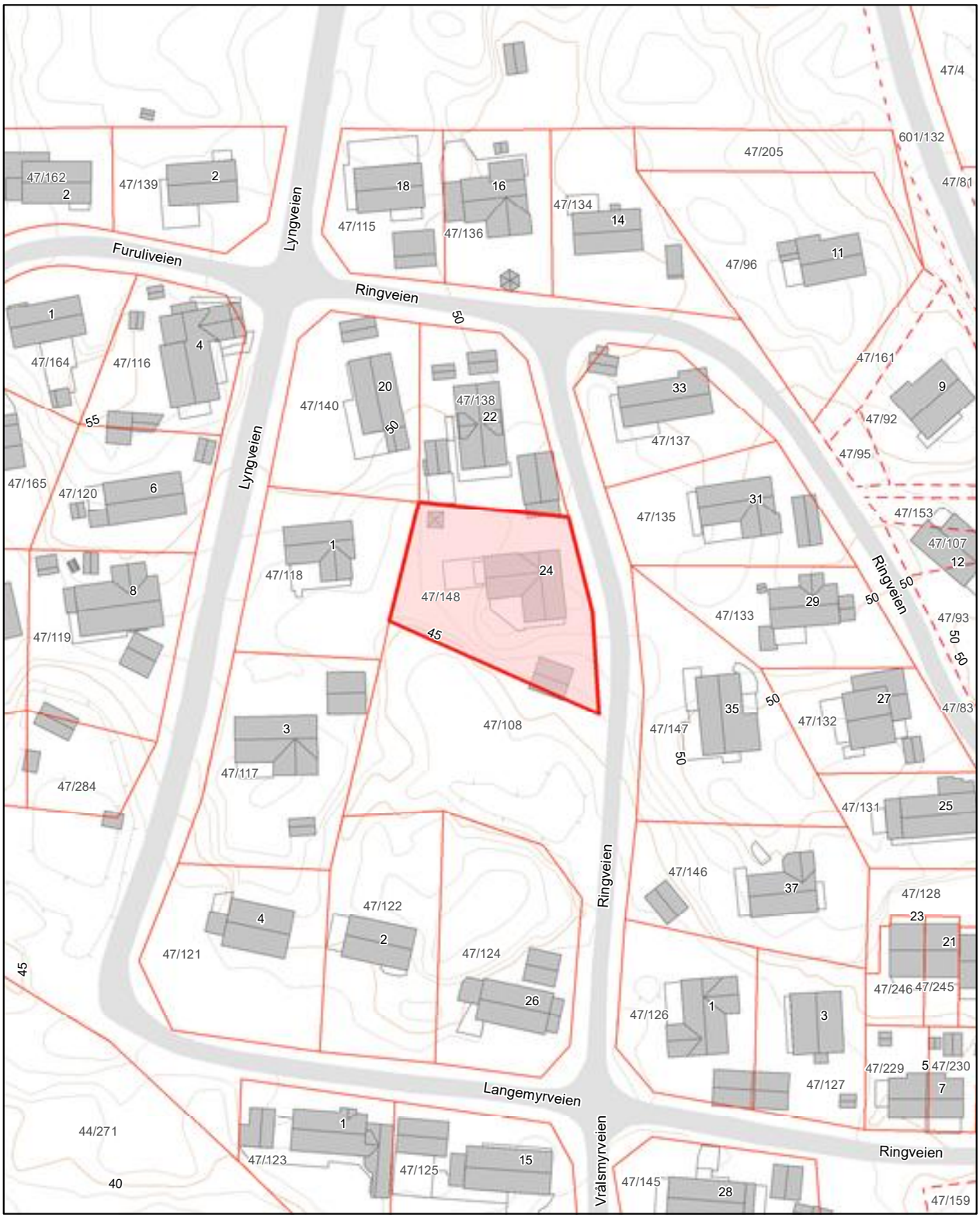
Oversiktskart

Adresse: Ringveien 24, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 47/148/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 1115 m□
Dato: 2026-02-12

N



Matrikkelkart

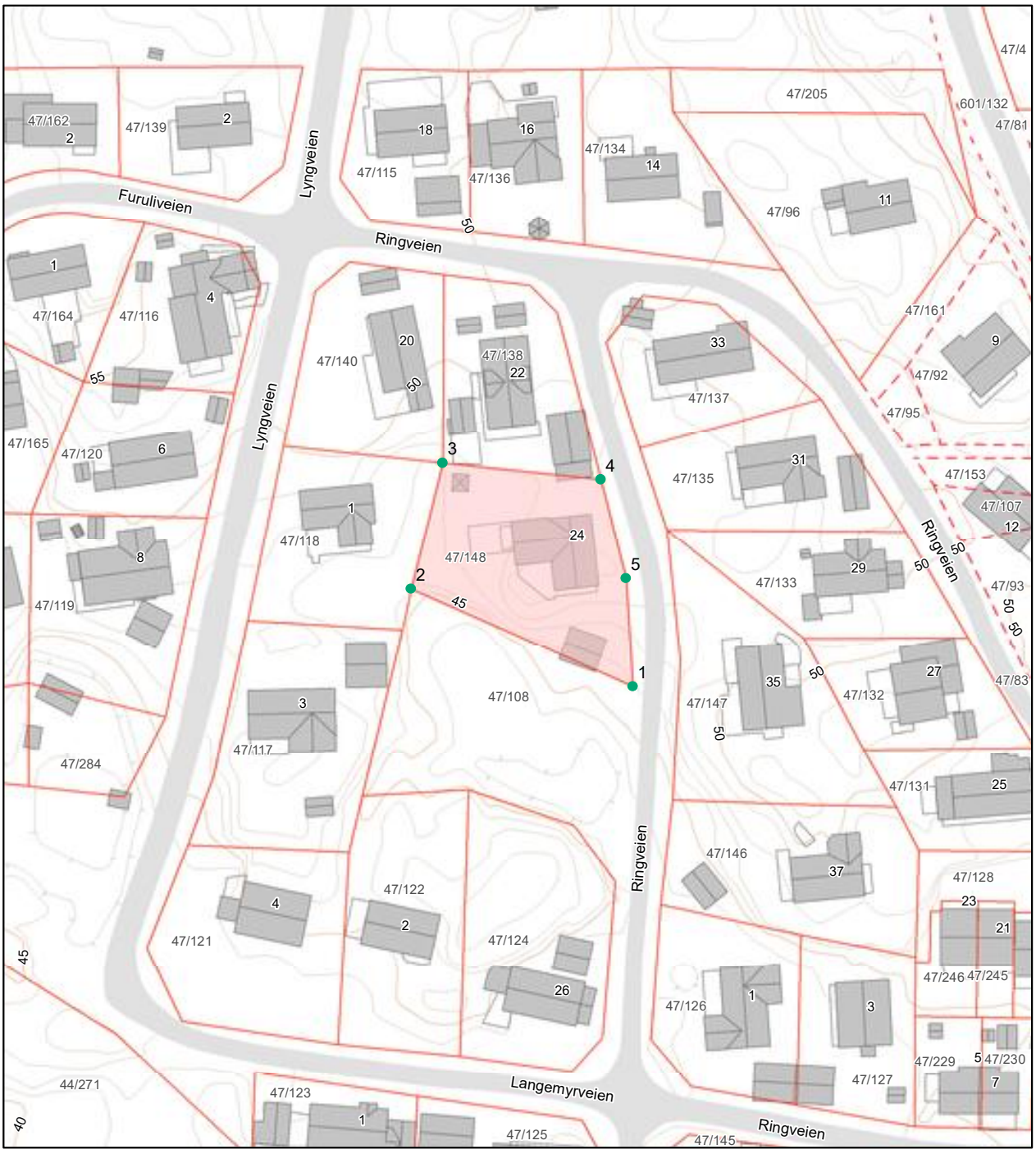
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Ringveien 24, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 47/148/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1115 m□
Dato: 2026-02-12

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 12.2.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1114.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6485160.11456	491056.314214	Ikke spesifisert	44.84	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6485178.19641	491015.358123	Ikke spesifisert	24.05	Bolt		Terrengmålt	14	0
3	6485201.48612	491021.209907	Ikke spesifisert	29.44	Bolt		Terrengmålt	14	0
4	6485198.382	491050.438352	Ikke spesifisert	18.85	Bolt		Terrengmålt	14	0
5	6485180.1302	491055.051492	Ikke spesifisert	20.09	Umerket		Terrengmålt	14	0

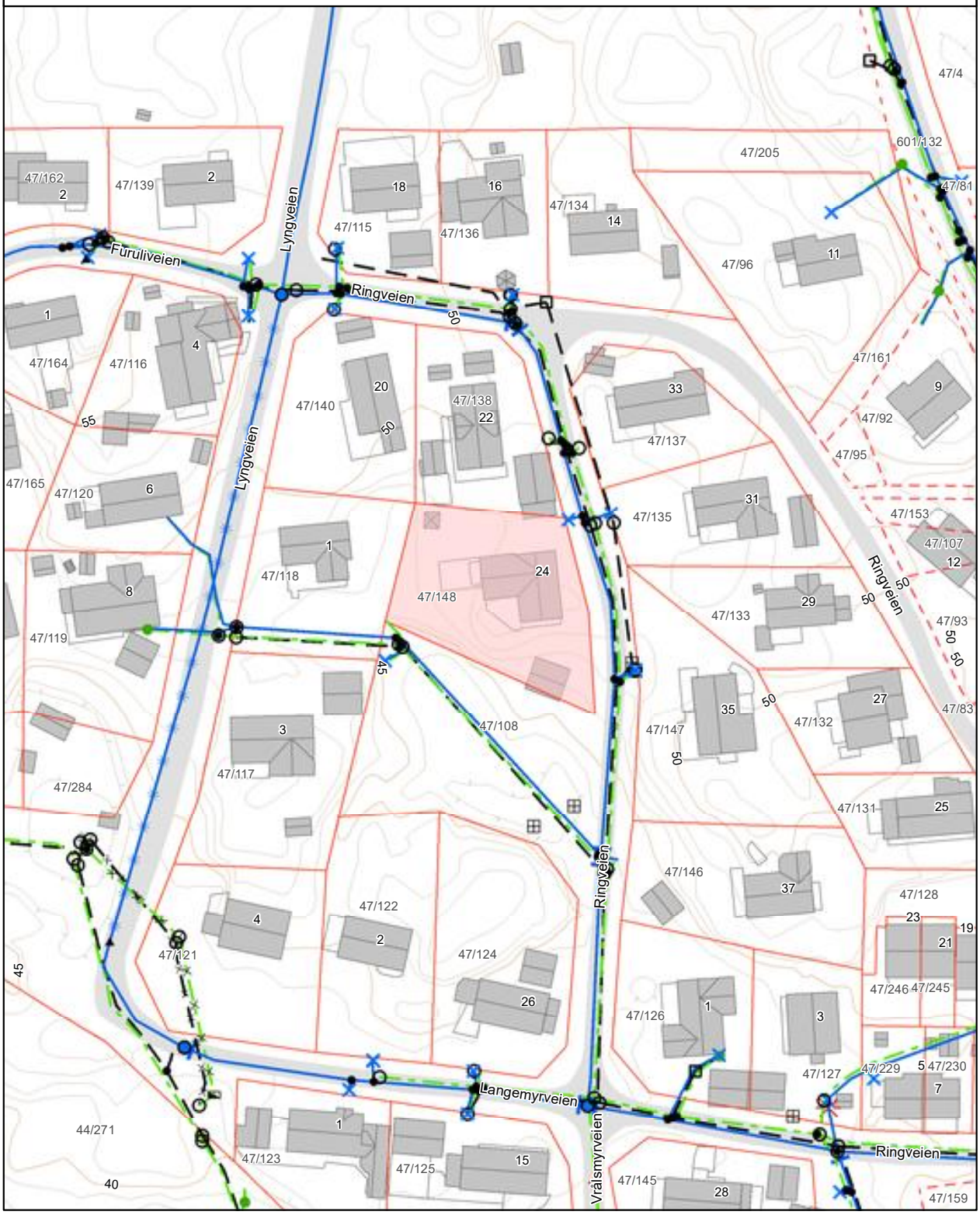
Ledningskart

Adresse: Ringveien 24, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 47/148/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1115 m□
Dato: 2026-02-12

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



Grunnkart

Adresse: Ringveien 24, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 47/148/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1115 m□
Dato: 2026-02-12

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

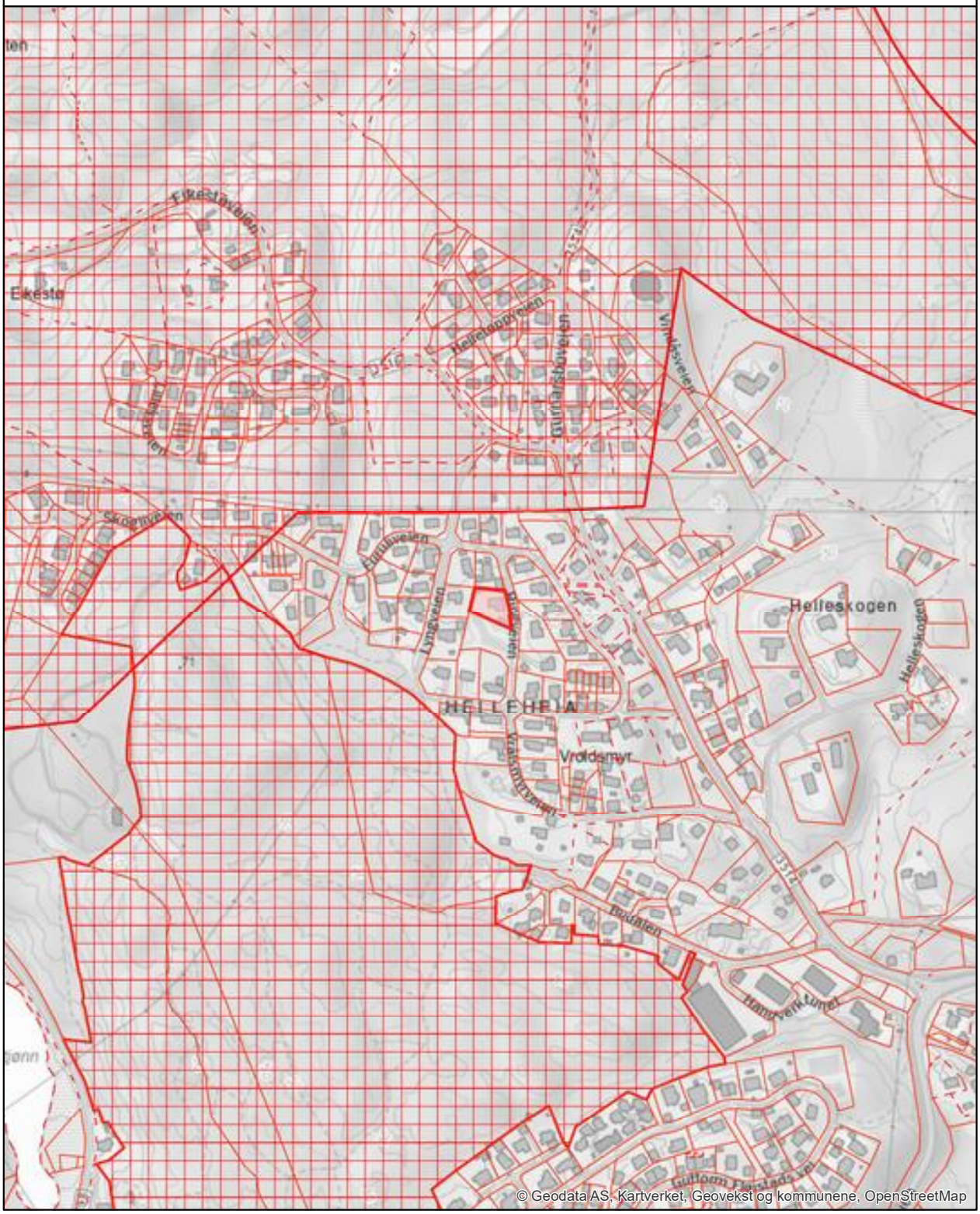
Arealplaner under arbeid

Adresse: Ringveien 24, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 47/148/0/0
Planident: 42032023-15, ,42032020-10
Plannavn: <plannavn

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-02-12

ARENDAL KOMMUNE

N



Henning Larsen

Interessentene

10.07.2024

Varsel om utvidelse av planområde for pågående detaljreguleringsplan for Østre Mørfjær

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-1 og 12-8, ble det 24.01.24 varslet oppstart av detaljreguleringsplan for Østre Mørfjær i Arendal kommune. Forslagsstiller er Arendal eiendom KF og plankonsulent er Henning Larsen Architects AS. Det blir nå varslet om utvidelse av planområdet.

1. Planområdet

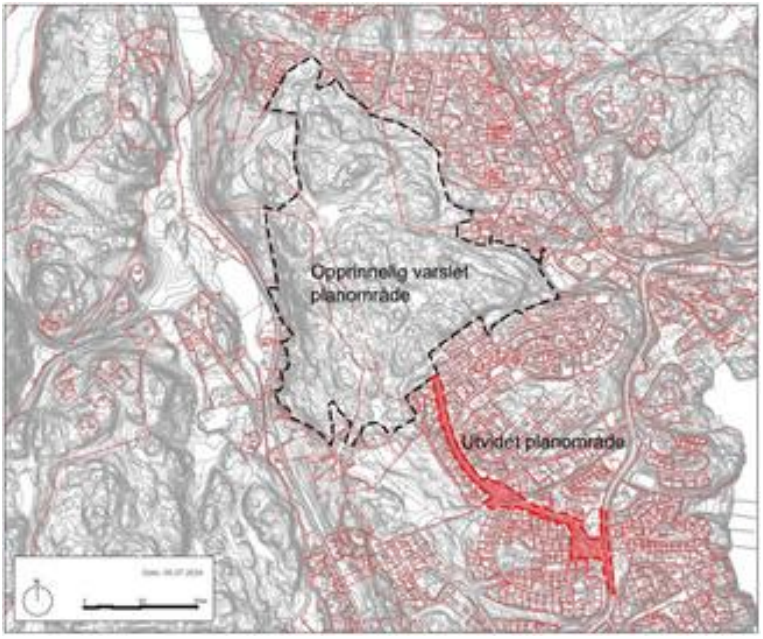
Planområdet ligger på Saltrød, om lag 6 km i luftlinje nordøst for Arendal sentrum. Total størrelse på planområdet før utvidelsen var ca. 286 dekar. Etter utvidelsen vil planområdets størrelse være ca. 304 dekar. Tabellen under viser en oversikt over hvilke eiendommer som inngikk i planavgrensningen fra før og hvilke som nå inngår med utvidelsen.



Figur 1: Planområdets beliggenhet. Kilde: Arendalskart (2023).

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

Eiendommer innenfor planavgrensningen (gnr./bnr.)	
Fra før	**Med utvidelsen**
44/251	44/359
44/271	600/410
44/236	44/378
44/237	44/379
44/6	44/420



Figur 2: Plangrense med utvidelsen. Rødt område viser utvidelsen.

2. Formål med planarbeidet

Formålet med planen er å legge til rette for et nytt boligfelt. Det planlegges for omkring 200 nye boenheter med en variert boligtypologi. I tillegg skal det reguleres inn større felt med grønnstruktur og LNFR-formål i tråd med kommuneplanen. Planen vil være med på å imøtekomme det økte behovet for boliger i kommunen i årene som kommer.

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



Figur 3: Plangrense med ortofoto. Rødt område viser utvidelsen.

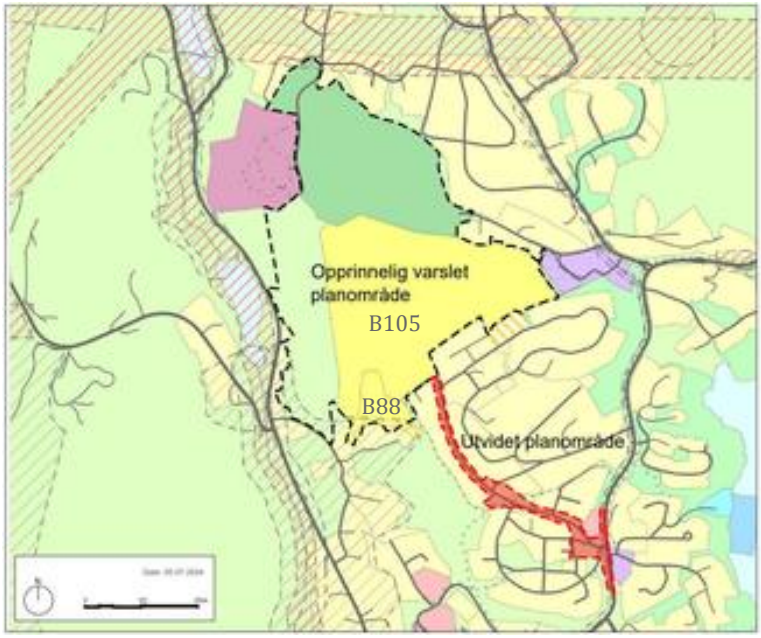
Utvidelsen av plangrensen gjøres for å inkludere Friisøveien. Fremtidig hovedadkomst til planområdet vil være fra Kystveien (fv. 410) og via Friisøveien (kommunal vei). Friisøveien går i dag gjennom et allerede etablert boligfelt. Når det nå planlegges for om lag 200 nye boenheter, vil man i planarbeidet se nærmere på hvordan det kan skapes en trafikksikker situasjon for både gående, syklende og bilister langs dette strekket. Spesielt vil det sees nærmere på muligheten for å forlenge etablert gang- og sykkelvei helt ut til Kystveien, da dette mangler langs siste del av Friisøveien.

3. Overordnet planstatus

I kommuneplanens arealdel for Arendal kommune (2023-2033), er området avsatt til fremtidig boligbebyggelse innenfor felt B105 og B88. Innenfor plangrensen inngår også areal avsatt til grønnstruktur og LNFR. Friisøveien er tegnet inn som en samlevei/adkomstvei. Eksisterende gang- og sykkelvei er også avsatt i plankartet, men er ikke tegnet inn langs siste del av Friisøveien. Reguleringsplanen vil hovedsakelig følge opp og være i tråd med formålene i kommuneplanens arealdel.

Planarbeidet er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8. Planen vil være i tråd med kommuneplanen. Tiltaket vil ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn som faller inn under KU-forskriften. Planen er derfor vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

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



Figur 4: Utdrag fra kommuneplanens arealdel (2023-2033) med plangrense. Rødt område viser utvidelsen.

4. Innspill, samråd og medvirkning
Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger eller annet som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan oversendes som innspill **innen 30. august 2024**.

Innspill til planarbeidet kan oversendes via Altinn eller rettes til cathrine.fossdal@henninglarsen.com. Se www.arendal.kommune.no for å følge status for planarbeidet.

Vedlegg
1. Plangrense med utvidelse, 05.07.24
2. Plangrense med utvidelse KPA, 05.07.24
3. Plangrense med utvidelse ortofoto, 05.07.24
4. Planinitiativ, 11.10.23
5. Referat fra oppstartsmøte, 21.11.23
6. Varslingsliste, 10.07.24

Med vennlig hilsen

Cathrine Fossdal
Byplanlegger

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-47/148/0

Bruksnavn	HELLEHEIA NR 27 V/VEG NR 4	Beregnet areal	1 114.6
Etablert dato	13.06.1968	Historisk oppgitt areal	1 115.0
Oppdatert dato	11.11.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
DAMON MILARD ANDERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		2/5
SILJE MARINA TISLEVOLL ANDERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		3/5

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SK - Skylddeling	13.06.1968			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	23.04.1997	1 114.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8797471	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
167078613	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 8797471: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	42.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	42.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	22.0	22.0	0.0
H02	0	0.0	20.0	20.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
8797471-1	P - Påbygg	TB - Tatt i bruk	15.06.2020

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0.0	24.0	24.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	17.06.1994	22.06.1994
IG - Igangsettingstillatelse	01.07.1994	14.07.1994
TB - Tatt i bruk	15.08.1994	22.08.1994

Bygning 167078613: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	144.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	144.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	144.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

H01	1	119.0	0.0	119.0	0.0
U01	0	25.0	0.0	25.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Ringveien	24		4810 EYDEHAVN

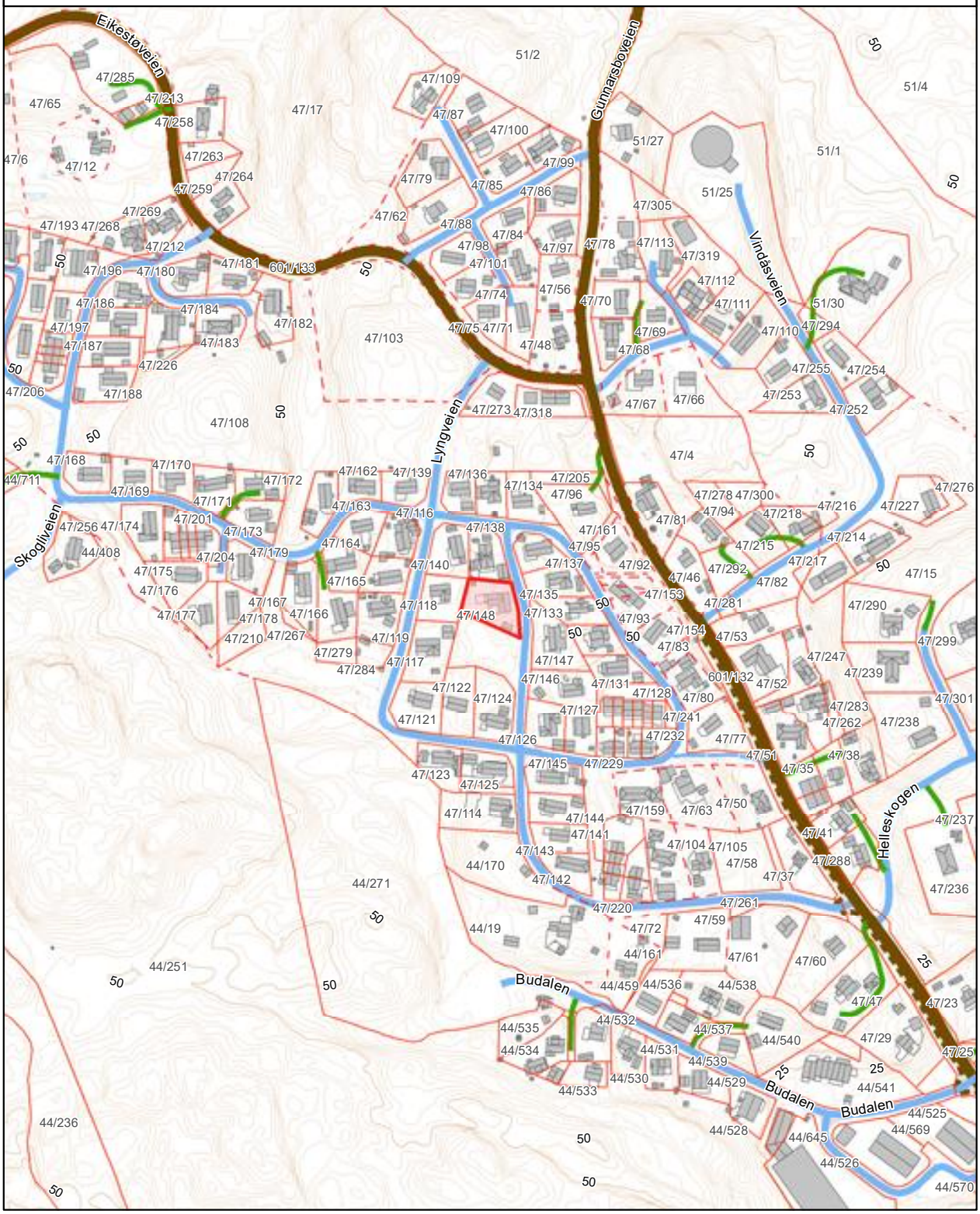
Veikart

Adresse: Ringveien 24, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 47/148/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 1115 m□
Dato: 2026-02-12

N



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

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

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

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

Utskriftsdato: 12.02.2026

Agder Renovasjon IKS

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	148	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ringveien 24, 4810 EYDEHAVN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	4 817,84 kr
Sum	**4 817,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	383,07 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	25.54	1/1	0 %	3 575,25 kr	893,81 kr
					Sum	**5 107,56 kr**	**1 276,88 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skatteetaten

Dato
12.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

TURID MJAASUND
SANDSMYRA 27 H0101
4790 LILLESAND

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4203 ARENDAL

Gnr 47 Bnr 148 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Ringveien 24, 4810 EYDEHAVN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 813 116
Som sekundærbolig:	kr 3 252 464

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

St.mrk.kr. 160.-.

DOK.NR. 68
04503 19.12.68

Kjøpekontrakt

Moland kommune selger herved til

herr Einar Helle, født

en parsell av kommunens tomteområde i Helleheia. . Parsellen har ved kartforretning av 29/5-68 , tinglyst den 13/6-68 , fått gnr. 47, bnr. 148 av skyldmark 0,01 i Moland kommune. Reguleringsvedtekter og bestemmelser forøvrig vedrørende dette tomteområde blir gjeldende.

Kjøpesummen for denne parsell utgjør kr. 15.680,oo kroner femtentusenseks-hundreogåtti---- som betales kontant så snart skjøte er utstedt.

Forovrig gjelder følgende salgsbetingelser:

1. Kjøperen har besiktiget tomta og kjøper denne i den stand den befinner seg ved overdragelsen.
2. Langs reguleringsvei kan kjøperen anlegge en fender som kommer 15 cm høyere enn veibanen.
   Moland kommune opparbeider vei som angitt på reguleringskartet.
   Likedan legger Moland kommune hovedvann- og kloakkledninger og anviser tilkoblingssted. Når den solgte tomt har fått anlagt vei, vann og kloakk som angitt, er kommunens forpliktelser oppfylt overfor kjøperen. Hvis husbyggeren slipper å anlegge septiktank og dette vil føre til at kommunen får merutgifter til felles renseanlegg og forlengelse av kloakkledning i sjøen vil kommunen forbeholde seg rett til å kreve inn en avgift til å bestride disse utgifter med. Kommunen forbeholder seg rett til, uten godtgjørelse til tomteeieren, å legge veiskråninger inn på parsellen, likeledes å føre overvann fra veier, plasser og friarealer ut på parsellen. Hver parsell er pliktig til å ta imot det naturlige grunn- og overvann fra overliggende område og lede det fram til det nedenforliggende området på en av bygningsrådet godkjent måte. Kommunen har videre rett til å anlegge og vedlikeholde vann- og kloakkledninger over tomtene hvor en finner at det er hensiktsmessig. Den samme rett har eventuelt nabo som av en eller annen grunn må over eiendommen for å bli tilknyttet vann- og/eller kloakkledning. Kjøperen må ikke anlegge murer eller annet som kan vanskeliggjøre vedlikeholdet av ledningene. Han plikter selv å gjøre seg kjent med kommunens planer om dette. Kjøperen har plikt til å legge stikkledninger for vann og kloakk i felles vei når kommunen bestemmer dette. Over tomta kan det strekkes elektriske ledninger og anlegges kabler og stolper som er nødvendig for elektrisitetsforsyningen og telefonforbindelsen til området uten erstatning til kjøper. Erstatning for ulempe og skade under anlegget eller vedlikeholdsarbeider dekkes av eierne av kabler, elektriske linjer eller telefonlinjer. Tomteeier har ikke krav på erstatning i noen form for eventuell skade på busker, trær eller gjerde på grunn av snørydding på offentlig vei.
3. På tomter ved veikryss må det ikke anlegges hekk eller annen beplantning som etter bygningsrådets skjønn kan vanskeliggjøre oversikten i krysset. Bygningsrådet kan kreve fjernet eller beklippet beplantning som etter dettes skjønn vanskeliggjør oversikten.
4. Kjøperen er forpliktet til å bebygge tomta etter reguleringsplanens forutsetninger innen 3 år etter at kjøpekontrakt er undertegnet. Er det ikke oppført bygg inn en den tid har Moland kommune rett til å kjøpe tomta tilbake til samme pris som kommunen selger den for. Vedkommende tomtekjøper har vanligvis ikke ved slikt tilbakekjøp rett til noen erstatning på grunn av rentetap, planering, planting og annen opparbeidelse av tomta.
5. Kommunen forbeholder seg rett til å gjøre forandringer i reguleringsplanen uten erstatning til tomtekjøperne, heri inngår også rett til annen utnyttelse av grunn som ikke er utskilt som tomter.
6. Kommunen påtar seg å vedlikeholde reguleringsveier, samt hovedvann- og kloakkledninger som blir anlagt i området.

7. For denne tomten gjelder dessuten følgende:

Til felles slamavskiller og mulig senere pumpeanlegg og overføringsledninger har kommunen rett til senere å kreve inntil kr. 1.000,oo.

8. Kjøperen er innforstått med at ferdigattest ikke vil bli utstedt av bygningsrådet før foranstående betingelser er oppfylt.
9. Alle omkostninger ved overdragelsen betales av kjøperen.

Eydehavn, 18/10 1968

Vedtas som selger:
Moland kommune

Ihn Lind
ordfører

Vedtas som kjøper:

Einar Helle

Det bekreftes herved at kjøper og selger i vårt nærvær har underskrevet foranstående kjøpekontrakt og at underskriverne er over 21 år.

E. Tveitdalen Kåre Engbråthen

Skjøte

Moland kommune gir herved

herr Einar Helle, f. ;

skjøte på foranstående parsell gnr. 47 bnr. 148 av skyldmark 0,01

i Moland kommune, da han som kjøper har betalt kjøpesummen på omforenet måte.

Eydehavn, 18/10 1968

Ihn Lind
Ordfører

Det bekreftes herved at Moland kommune ved ordføreren har underskrevet dette skjøte i vårt nærvær.

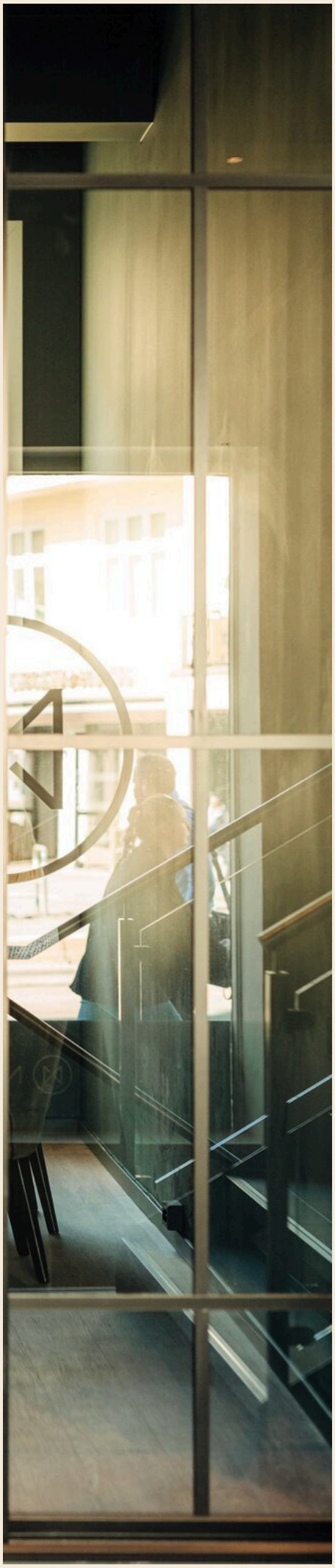
E. Tveitdalen Kåre Engbråthen

Dagboknr. 4504/1968: Utleggsforretning avh. 19.9.1968 hos

Velkommen til

Nordvik Arendal

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

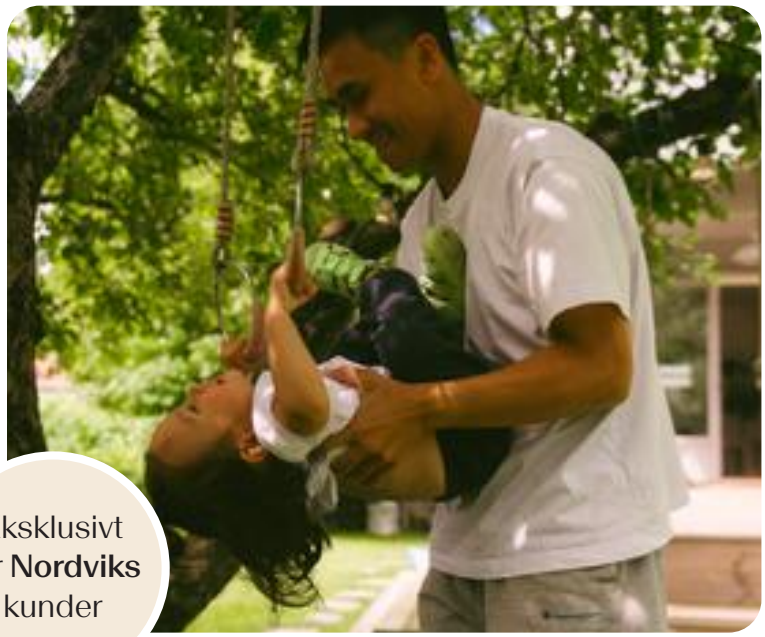


Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0002/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ringveien 24 4810 EYDEHAVN
Matrikkel: Gnr 47, bnr 148 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Even Guttormsen

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