

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Gina Jørgensen

Mobil 472 01 275

E-post gina.jorgensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 900 000,-
Omkostn.: Kr 348 850,-
Total ink omk.: Kr 14 248 850,-
Felleskostn.: Kr 5 519,-
Selger: Elin Dal Mikalsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 146/151 kvm
Tomtstr.: 5973.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 305, bnr. 270
Gnr. 305, bnr. 1084
Snr. 32
Oppdragsnr.: 1409250191

Hisøy Eksklusiv og representativ toppleilighet med garasje og bryggeplass!

En eksklusiv og betydelig påkostet leilighet med fantastiske lys- og solforhold! En storslått og privat takterrasse på hele 42kvm med sol fra tidlig morgen til sen kveld! Utgang til terrasse fra både stue, kjøkken og hovedsoverom.

Stor stue/kjøkken på over 60 kvm med store vindusflater hvor man får en fantastisk utsikt fra hele rommet! Kjøkken fra Strai i mørk utførelse med flere påkostede detaljer samt integrerte hvitevarer i tillegg til vinskap og 2 kjøleskuffer i kjøkkenøy.

God planløsning med totalt 3 soverom og 2 flislagte bad! Hovedsoverommet har eget bad og innredet walk-in-garderobe. Skyvedørsgarderobe i gang og ett av soverommene.

Bod på terrasse samt sportsbod i garasje. Innvendig bod ved kjøkken.

Tilhørende bryggeplass på 3,3 meter samt garasje plass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	58
Andre vedlegg	61
Budskjema	99

Om leiligheten

Areal

BRA - i: 146 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 151 m²

TBA: 48 m²

Bruksareal fordelt på etasje

6. etasje

BRA-i: 146 m² Entre, 2 bad, 3 soverom, stue/kjøkken, bod

BRA-e: 5 m² Utvendig bod ved terrasse

TBA fordelt på etasje

Kjeller

6 m² Sportsbod ved garasjeplass 6. etasje

42 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5973.2 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidede fellesområder med hellelagte adkomstveier, blomsterbed og beplating. Asfaltert innkjørsel til garasje og gjesteparkeringsplasser. Sykkelbod ved inngangsparti som også er tilpasset el-sykler for lading. Fellesfunksjoner med nedgravd renovasjonslanlegg
Leilighetene har felles, lukket garasjeanlegg med direkte adkomst til leiligheter via heis og trappegang.

Forøvrig lekeplass mot nord, noe naturtomt og felles oppholdsareal ned mot Hisebukt med bl.a. Bocciabane, plenareal og beplanning. Her er det også etablert en fin gangvei mot bryggeplassen.

Beliggenhet

Praktfull toppleilighet med panoramautsikt på His Brygge. Leiligheten har en unik beliggenhet hvor man har sol fra tidlig morgen til sen kveld samtidig som man har en fantastisk utsikt over Nidelva, Hølen samt omkringliggende områder. Leiligheten har store vindusflater med optimale lys og solforhold som maksimerer den flotte utsikten! Fra terrassen kan man se ned på båtplassen som er i kort avstand fra leiligheten. Man har også tilgang til nydelig badestrand nede ved "Strandhagen".

Pent opparbeidede uteområder byr på blant annet grillplass, bocciabane og grøntarealer i tillegg til lekeplass. Sykkelen kan du låse trygt inn i egen sykkelbod som også er tilpasset el-sykler for lading.

His Brygge har en skjermet og idyllisk beliggenhet like ved Kokkeplassen på sørvestsiden av Hølen, samtidig som det er kort vei til Arendal sentrum. Kort gangavstand til busstopp som går jevnlig til og fra Arendal sentrum, eller vestover mot Grimstad og Kristiansand. Med båtplass rett på nedsiden har man umiddelbar tilgang til Nidelva, byfjorden og vakker sørlands skjærgård!

Adkomst

Se vedlagte kart.

Bebyggelsen

Leilighetsbebyggelse i blokk bestående av 2 bygninger forbundet med bakenforliggende lukket garasjeanlegg.

Bygget er i 6 etasjer med inngangspartiet fra 4. etasje.

Barnehage/Skole/Fritid

Hisøy barne- og ungdomsskole.

Arendal International School ligger også like ved.

Det er flere barnehager i området.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp like ved med jevnlig bussforbindelse til og fra Arendal sentrum i tillegg til vestover mot Grimstad og Kristiansand.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Et nyere leilighetsbygg ferdigstilt desember 2023, oppført i.h.t. gjeldende forskriftskrav med bærende konstruksjoner, etasje- og leilighetsskillevegger i betong. Fasader i bindingsverkvegger i tre med utvendig platekledning. Tak har papp- eller folietekking. Balkong i betong med terrassedekke og avløp samt glassrekkverk. Det henvises forøvrig til vedlagte tilstandsrapport for ytterligere bygningsteknisk beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte leiligheten prosjektert i 2021 og overtok i desember 2023. Har ingen kjennskap til noe feil eller mangler, kun kommentert at det er montert el-bil lader i garasje.

Innhold

6. etasje med adkomst fra inngangspartiet i 4. etasje eller fra garasjeanlegget. Heis eller trappeadkomst fra pent opparbeidede fellesområder.

Romslig entre med skyvedørsgarderobe og dør inn til bad/vaskerom med flislagte gulv og vegger, dusj, vegghengt toalett samt skyvedører under benk mot vaskemaskin og tørketrommel. Smart detalj med varmekabler i del av vegg der hvor man henger håndklær. Fra gangen er det glassdør inn mot stor stue og kjøkken med en fantastisk utsikt, mye vindusflater og dør ut mot en stor og solrik terrasse med sol fra morgen til kveld! Stuen og kjøkkenet er meget romslig, og her har man plass til flere møbleringssoner. Kjøkken fra Strai i mørk utførelse med fine detaljer og integrerte hvitevarer: kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og dampovn samt integrert induksjonstopp, vinskap og 2 kjøleskuffer i kjøkkenøy. Her er det også sitteplass med tilhørende stoler til sosiale kvelder, eller som frokostplass. Fra kjøkkenet er det dør inn til praktisk bod. Mellomgang og 3 soverom. Hovedsoverommet har eget bad og walk-in-garderobe i tillegg til utgang til del av terrasse med morgensol. Flislagt bad med dobbel servant og speil, dusj, vegghengt toalett samt smart detalj også her med varmekabler i del av vegg der hvor man henger håndklær. Walk-in-garderoben er oversiktlig og praktisk innredet. Soverom nr. 2 har skyvedørsgarderobe. Soverom nr. 3 benyttes i dag som TV-stue. Utvendig bod på terrassen. Sportsbod i garasjen ved parkeringsplass.

Standard

En eksklusiv, påkostet og særdeles representativ leilighet med påkostede detaljer, fantastiske lys- og solforhold og en storslått takterrasse på hele 42kvm med sol fra morgen til kveld! Det er 2 utganger til terrassen; En fra stue og kjøkken hvor man kan nyte solen hele dagen frem til den siste kveldssolen! Utgang også fra hovedsoverommet hvor man får tidlig morgensol.

Stor stue/kjøkken på over 60 kvm med store vindusflater hvor man får en fantastisk utsikt fra hele rommet! Her er det plass til en stor spisestue i tillegg til kjøkkenøy hvor det er sitteplass med tilhørende stoler til sosiale kvelder, eller som frokostplass. Kjøkkenet er betydelig påkostet, og her kan man stå og lage mat mens man nyter den storslåtte utsikten! Praktisk bod/spisskammers med dør inn fra kjøkken.

Leiligheten har totalt 3 soverom og 2 bad.

Hovedsoverommet har eget bad og walk-in-garderobe som er oversiktlig og praktisk innredet. Badet er flislagt med dobbel servant og speil, dusj, vegghengt toalett samt smart detalj med varmekabler i del av vegg der hvor man henger håndklær. Fra soverommet er det også utgang til den delen av terrassen hvor man får morgensolen. Soverom nr. 2 har skyvedørsgarderobe. Soverom nr. 3 benyttes av nåværende eier som TV-stue.

Romslig entre med skyvedørsgarderobe og dør inn til bad/vaskerom med flislagte gulv og vegger, dusj, vegghengt toalett samt skyvedører under benk mot vaskemaskin og tørketrommel. Smart detalj med varmekabler i del av vegg der hvor man henger håndklær. Fra gangen er det glassdør inn mot stue og kjøkken.

Det er vannbåren varme i samtlige gulv unntatt 2 soverom og bod. Soverom nr. 3 (som i dag benyttes som TV-stue) har også vannbåren varme.

Leiligheten fremstår som ny, med liten synlig bruksslitasje.

Det henvises forøvrigt til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Erik Sørensen AS. Tilstandsrapporten har ingen TG2 eller TG3.

Leiligheten har oppgraderinger og tilvalg i størrelsesorden 1,6 millioner utover vanlig standard. Dette er utført i samarbeid med interiørarkitekt og består blant annet av:

- Utvidet og påkostet kjøkken med stor kjøkkenøy, ekstra skaper, benkplater og følgende Integrerte hvitevarer: kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og dampovn samt integrert induksjonstopp, vinskap og 2 kjøleskuffer i kjøkkenøy.
- Begge bad er oppgradert med eksklusive fliser, armaturer og påkostede innredningsløsninger.
- Utvidet terrasse fra opprinnelig plan
- Walk-in-garderobe på hovedsoverom med innredning
- Spesialdører inn mot både garderobe og bad på hovedsoverom.
- Oppgradert samtlige innvendige dører
- Malerarbeid
- Skyvedørsgarderober
- Innvendig sprinkelanlegg
- Downlights i flere rom
- Innredning av utvendig bod og montert utekran på terrasse
- Utvendige screens/solavskjerming med vind- og sol sensor
- 2 stk. nye markiser på terrasse
- Kjøpt 1 stk. garasjeplass, kr. 250.000,-
- Kjøpt båtplass nr. B25, 3,3 meter til kr. 247.500,-
- Det er i tillegg montert gardiner til en verdi av over kr. 150.000,-.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber.

Parkering

1 garasjeplass på anvist sted med montert el-bil lader. Tilhørende sportsbod ved garasjeplass.

Solforhold

Stor terrasse med sol fra tidlig morgen til sen kveld!

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP0005335219

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at selger og megler har en nær, ikke-familær relasjon.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Energi**Energikarakter**

A

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 13 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale eiendomsgebyr for 2025 kr. 27 937

Dette inkluderer eiendomsskatt på kr. 23 853

Formuesverdi primær

Kr 1 162 208

Formuesverdi sekundær

Kr 4 648 830

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 162 208

Som sekundærbolig: kr 4 648 830

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

149/3384

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter Kr. 4186,-

Renovasjon kr. 353,-

TV og internett kr. 480,-

A-konto strøm kr. 400,-

A-konto varmtvann kr. 100,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 519

Andel fellesformue

Kr 15 798

Sameiet

Sameienavn

Sameiet His Brygge

Organisasjonsnummer

932244322

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyr er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 305, bruksnummer 270, seksjonsnummer 32 i Arendal kommune. Gårdsnummer 305, bruksnummer 1084 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Servitutter fra 1954 og frem til 2021 har kun historisk betydning og omhandler området Kokkeplassen.

4203/305/270/32:

01.07.1954 - Dokumentnr: 1651 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:108

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1959 - Dokumentnr: 3619 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1959 - Dokumentnr: 3619 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om forkjøpsrett
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1961 - Dokumentnr: 450 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1964 - Dokumentnr: 632 - Rettsbok
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1993 - Dokumentnr: 8158 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:962
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1994 - Dokumentnr: 5719 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:108
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:455
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2006 - Dokumentnr: 202264 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2021 - Dokumentnr: 1589716 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2021 - Dokumentnr: 1589737 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:270

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.2023 - Dokumentnr: 1289090 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:975

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1066

Bestemmelse om felles lekeplass

Gjelder denne registerenheten med flere

Beskrivelse av servitutt:

Eier av gnr 305 bnr 975 og bnr 1066 i Arendal kommune har rett til lek og opphold på felles lekeplass,

benevnt f_LI i reguleringsplan for His Brygge (planendring sist vedtatt den 18.03.2021), på gnr 305 bnr

270 i Arendal kommune. Rettigheten sikrer at privatrettslige forhold i ovennevnte reguleringsplanen

gjennomføres.

Eier av gnr 305 bnr 975 og bnr 1066 plikter å overholde de til enhver tids gjeldende

ordensregler for bruk

av området samt dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av lekeplassen.

18.08.2023 - Dokumentnr: 882469 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 32

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 149/3384

28.10.2024 - Dokumentnr: 2153256 - Bestemmelse om strand

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:975

Beskrivelse av servitutt:

Eiere av gnr 305 og bnr 270 i Arendal kommune har rett til opphold og bading på stranden benevnt f _ B 1

og f_BAI i reguleringsplan for His Brygge (planendring sist vedtatt 09.04.2024), på gnr 305 og bnr 975 i

Arendal k o m m u n e .

g j e n n o m f ø r e s .

Rettigheten sikrer at privatrettslige forhold i ovennevnte r e g u l e r i n g s p l a n

Eier av gnr 305 bnr 270 plikter å overholde de til enhver tids gjeldende ordensregler for bruk av o m r å d e t

samt dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av s t r a n d e n .

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 22.11.23.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.11.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Privat stikkvei inn til eiendommene.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Reguleringsplan: His Brygge, vedtatt 26.10.2017

Formål: Boligbebyggelse; blokker.

Se vedlagte arealplanstatus med reguleringsbestemmelser.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Etter 01.04.2026

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

13 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

347 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

348 850 (Omkostninger totalt)

359 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

362 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

14 248 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

14 259 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

14 262 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 348 850

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 0,6 % salgsprovisjon. Minimumsprovisjon er Kr. 45.000,-. I tillegg kommer kr. 44.789,- til dekning av tilrettelegging, garantipremie, oppgjørsgebyr, grunnpakke markedsføring, digital markedsføring samt grunnboksutskrift. Dersom eiendommen ikke blir solgt, så skal selger betale kr. 15.000,- pluss det vil ha lagt ut for.

Ansvarlig megler

Gina Jørgensen
Eiendomsmegler/Partner
gina.jorgensen@aktiv.no
Tlf: 472 01 275

Ansvarlig megler bistås av

Gina Jørgensen
Eiendomsmegler/Partner
gina.jorgensen@aktiv.no
Tlf: 472 01 275

Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

10.10.2025



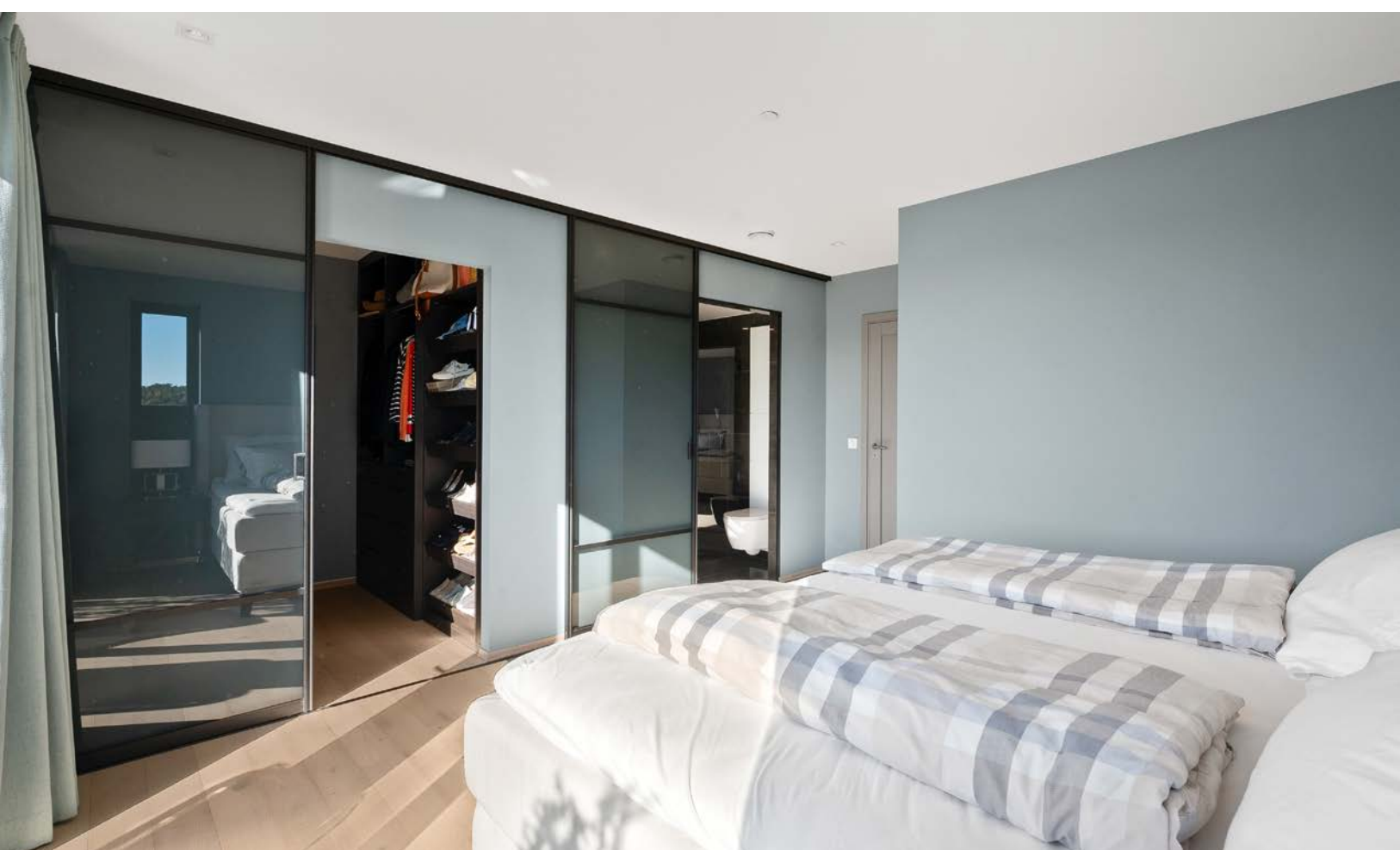












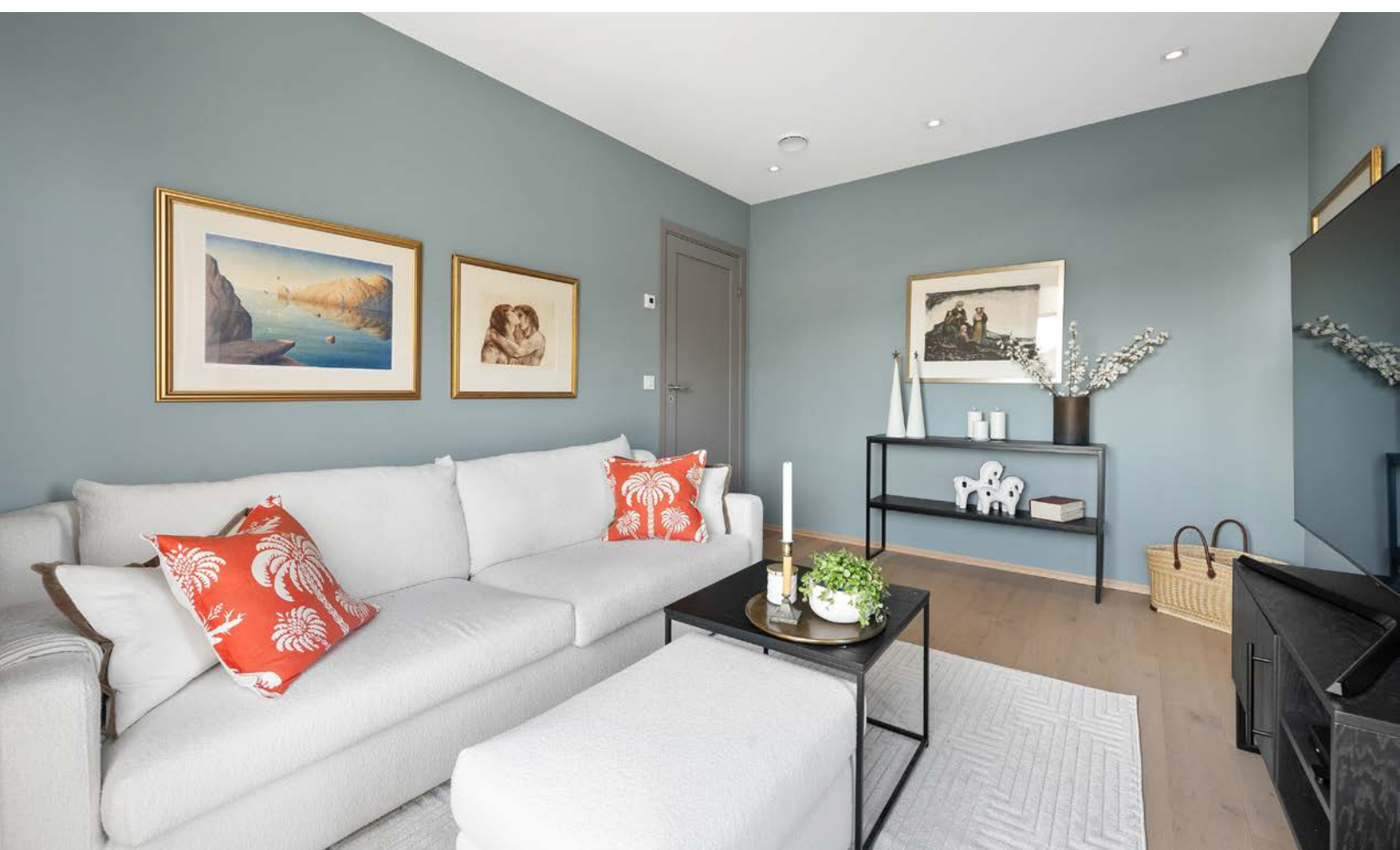






6. Etasje















Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Dampskipsveien 5B

4817 His

Gnr: 305 Bnr: 270 Snr: 32



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 479098

Opprettet: 07.10.2025

Utskrift: 09.10.2025



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, takteking 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
- mangelfull 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

Bygningsansvarlig

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





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.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Utvendig befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
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

Leilighet

TG 0
6 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Bad - nord

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Bad - syd

Kontroll i tilliggende konstruksjoner



TG 1
28 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Bad - nord

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - syd

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
0 stk

Dampskipsveien 5B

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 270 Snr.: 32

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 07.10.2025

Utskrift: 09.10.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 3
0 stk

TG IU
3 stk

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Tilleggpunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

En romslig leilighet beliggende på en attraktiv tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god og her går vedlikehold på sameiet.

Innvendig er det liten grad av bruksslitasje.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Elin Dal Mikalsen

Rekvirert dato: 29.09.2025

Besiktigelse

Til stede: Elin Dal Mikalsen
Takstingeniør Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 07.10.2025

Dampskipsveien 5B

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 270 Snr.: 32

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 07.10.2025

Utskrift: 09.10.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Dampskipsveien 5B, 4817 His

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr	Bnr	Snr
305	270	32

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Elin Dal Mikalsen

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Areal innhentet fra: Tomt er ikke oppmålt i følge Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår

2023



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.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
U- etasjen		6	
6. etasje	146	5	42
Sum:	146	11	42
Sum BRA:	157		

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-e: Bod.
6. etasje	BRA-i: Gang, 2 bad, 3 soverom, stue, kjøkken, bod. BRA-e: Utvendig bod. TBA: Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 151m².

P- rom = 142m².

S- rom = 9m².

Her følger også med en parkeringsplass i kjelleren.



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundet bygningen.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

Grunnmur

Grunnmur består av betong.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning for selve leiligheten som ligger i 6. etasje.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av betong.

TG 1

Kledning

Vegger er utvendig kledd med plater, virker ok.

Dampskipsveien 5B

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 270 Snr.: 32

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 07.10.2025
Utskrift: 09.10.2025

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



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, virker ok.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG IU

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Ingen tilgang til undertekking på terrasse hvor det er rom under. Kun synlig papptekking ute ved kanter.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Taket er av type flatt. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med papp, er ikke innsisert pga. manglende tilgang.

Bad nord

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner pga. rommet er et baderomskabinett.



TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Ventil montert i himlingen.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

God standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, dusjhjørne 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 utelatt pga. rommet er et baderomskabinett.

Bad syd

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, liten oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner pga. rommet er et baderomskabinett.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Ventil i himlingen.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

God standard på baderomsinnredning som består av vasker, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og dusjhjørne.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utelatt pga. rommet er et baderomskabinett.

Dampskipsveien 5B

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 270 Snr.: 32

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 07.10.2025
Utskrift: 09.10.2025

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



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

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

God standard på kjøkkeninnredning som er med slette fronter.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

Innvendige trapper

Trapper er av type repo i felles areal. Heis også montert.

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.

Dampskipsveien 5B

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 270 Snr.: 32

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 07.10.2025
Utskrift: 09.10.2025

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



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.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Fellesareal

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Tilstandsrapport/fellesareal.

Vurdering / Avvik

Fellesareal:

Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer. For å lukke avviket iht. NS-3600 må det fremskaffes tilstandsrapport for fellesarealer.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bad syd, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i bad syd.

TG 1

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

Varmtvann er i fra fellesanlegg.

TG 1

Varmtvannsbereder

Vannbåren varme i gulv.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonsanlegg montert.



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i innvendig bod på vegg vest.
Hovedsikring 40 ampere, 11 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2023	
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)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntillop 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	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	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.

Dampskipsveien 5B

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 270 Snr.: 32

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 07.10.2025

Utskrift: 09.10.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?		
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.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Nei	

Signatur

Signatur

Rykene - 09.10.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250191	

Selger 1 navn
Elin Dal Mikalsen

Gateadresse	
Dampskipsveien 5B	

Poststed	Postnr
HIS	4817

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1409250191

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lader i garasje fellesanlegg

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409250191

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250191

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Dal Mikalsen	db474efdd2d7d2c53d8f7 fb25c89678993c0321c	29.09.2025 12:07:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1409250191

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Dampskipsveien 5B - Nabolaget Lystheia - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Kokkeplassen	3 min
Linje 100, 100E, N100, 101, N101, 103	0.2 km
Arendal stasjon	10 min
Linje R50	4.5 km
Kristiansand Kjevik	46 min

Skoler

Arendal International School (Ais) (1-10 kl.)	10 min
219 elever, 10 klasser	0.8 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	21 min
144 elever, 9 klasser	1.8 km
Hisøy skole (1-10 kl.)	5 min
462 elever, 28 klasser	2.6 km
Stinta skole (1-10 kl.)	8 min
544 elever, 31 klasser	3.3 km
Arendal videregående skole	8 min
880 elever, 30 klasser	3.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

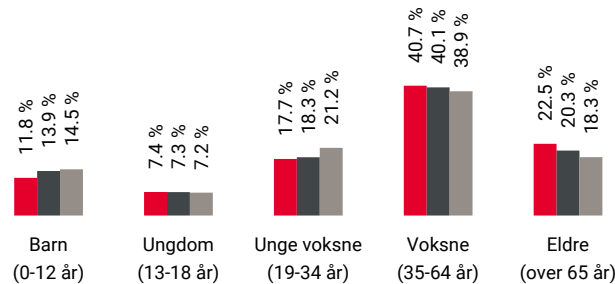
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lystheia	1 873	889
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Portveien His barnehage (1-5 år)	8 min
35 barn	0.7 km
Strømmen barnehage (0-5 år)	21 min
58 barn	1.7 km
Lille-Strømsbu barnehage (1-5 år)	5 min
14 barn	2 km

Dagligvare

Rema 1000 His	6 min
PostNord	0.5 km
Joker Hisøy	22 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.8 km



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 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

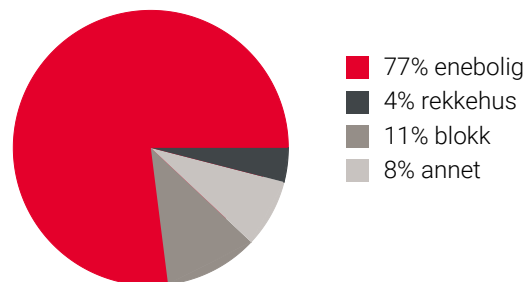
 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

Sport

-  Arendal International School 10 min 
Balløkke, sandvolleyball 0.8 km
-  Skovlyst aktivitetsområde 12 min 
Ballspill 1 km
-  Medvind Trening 7 min 
-  Arendal Sport og Fitnessenter 9 min 

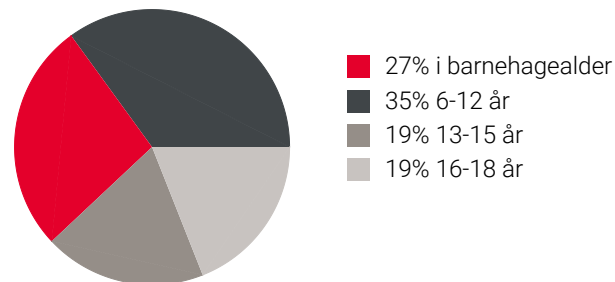
Boligmasse



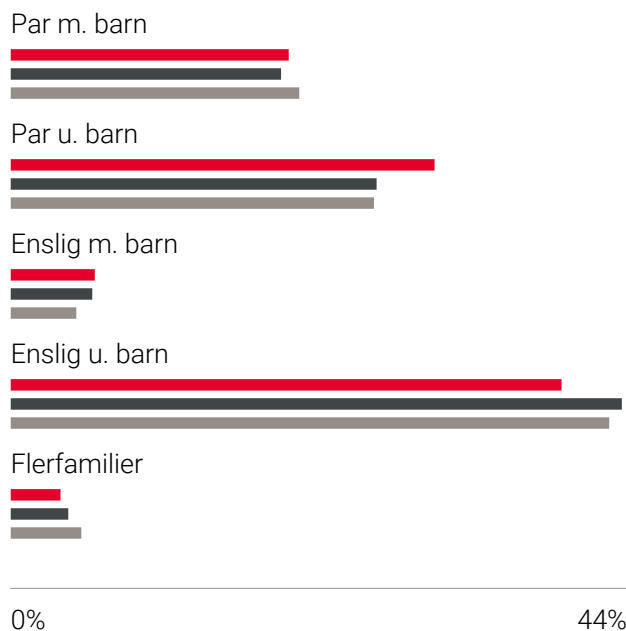
Varer/Tjenester

-  Maxis Senter 5 min 
-  Vitusapotek Maxis 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



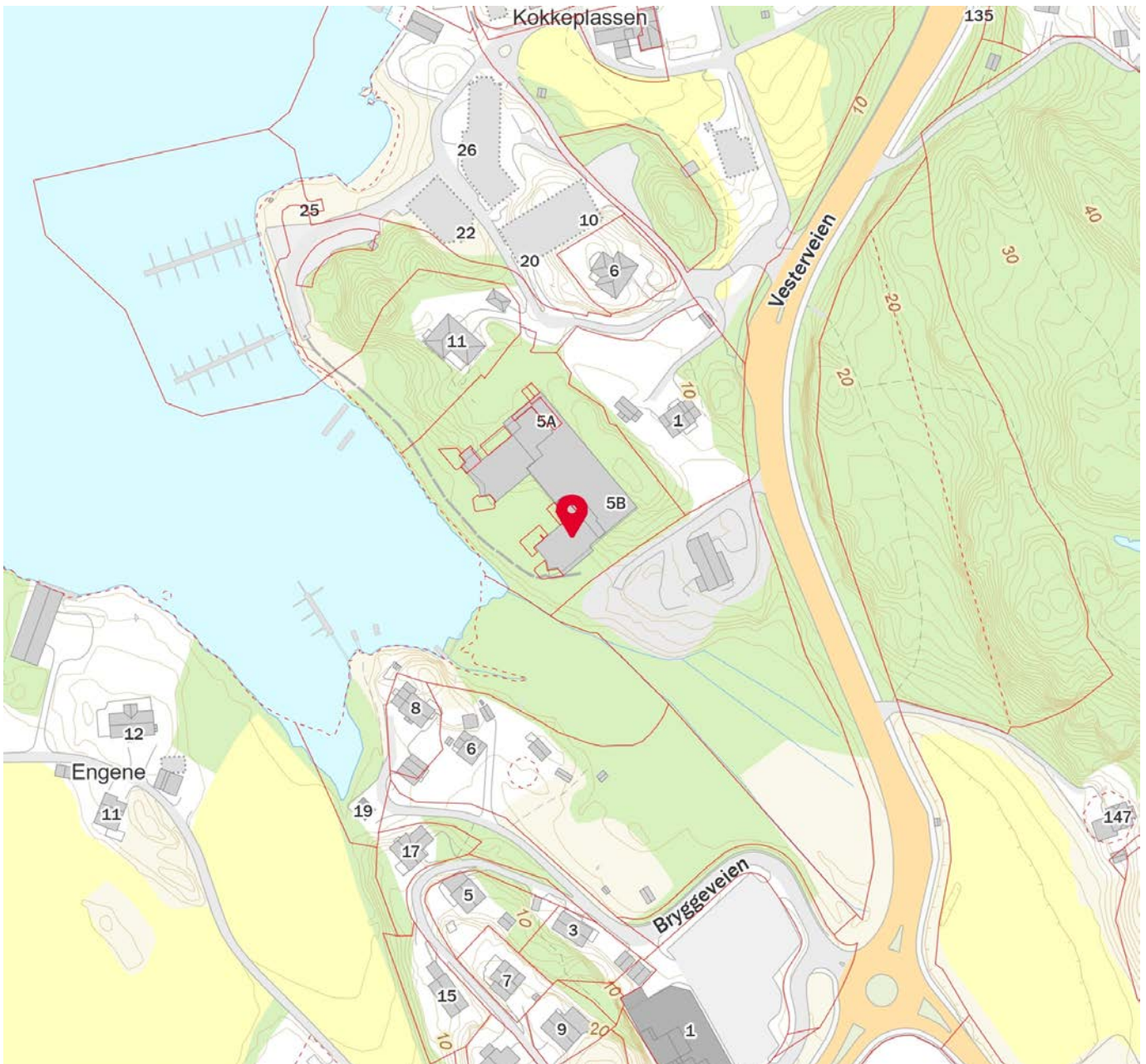
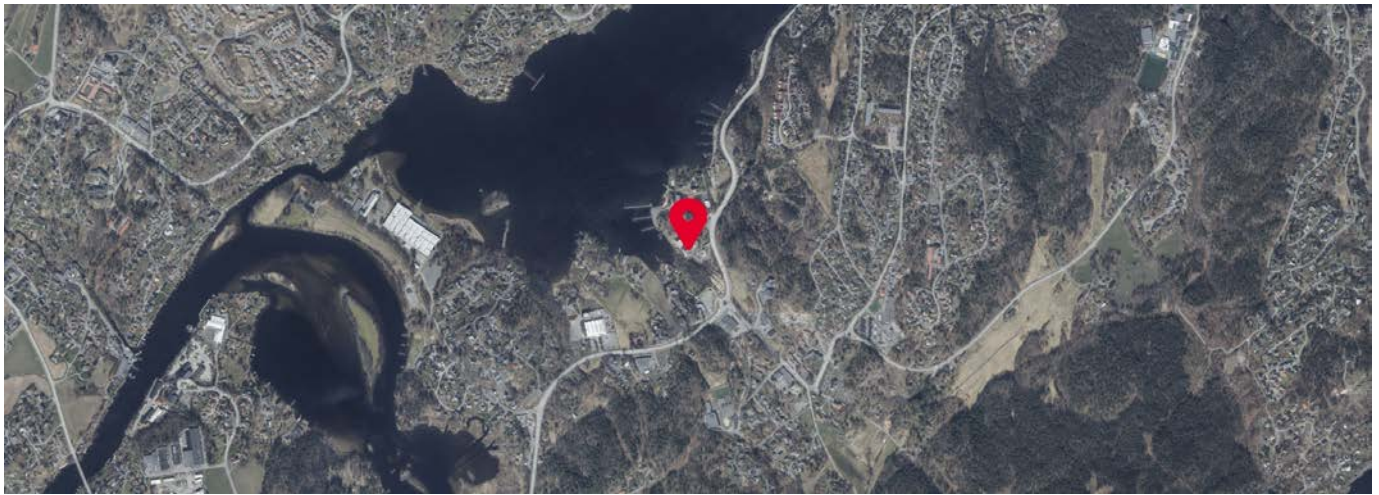
Familiesammensetning



-  Lystheia
-  Arendal
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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.:	305	Bnr.:	270	Fnr.:		Snr.:	32
Adresse:	Dampskipsveien 5B, 4817 HIS					Dato:	02.10.2025 HKE
Beregnet areal:	5 973,2m ²						
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

☒	Situasjonskart
☒	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
☒	Vegstatus-kart
☒	Kommunale eiendomsgebyrer
☒	Bygningstegninger
☒	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
- reguleringsbestemmelser



Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler(felles)	☒	☐

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 avløpsnett, 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 ledningsnettets 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	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 27 937
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 23 853

I tillegg kommer forbruk for vann og avløp som faktureres til sameiet His Brygge

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.

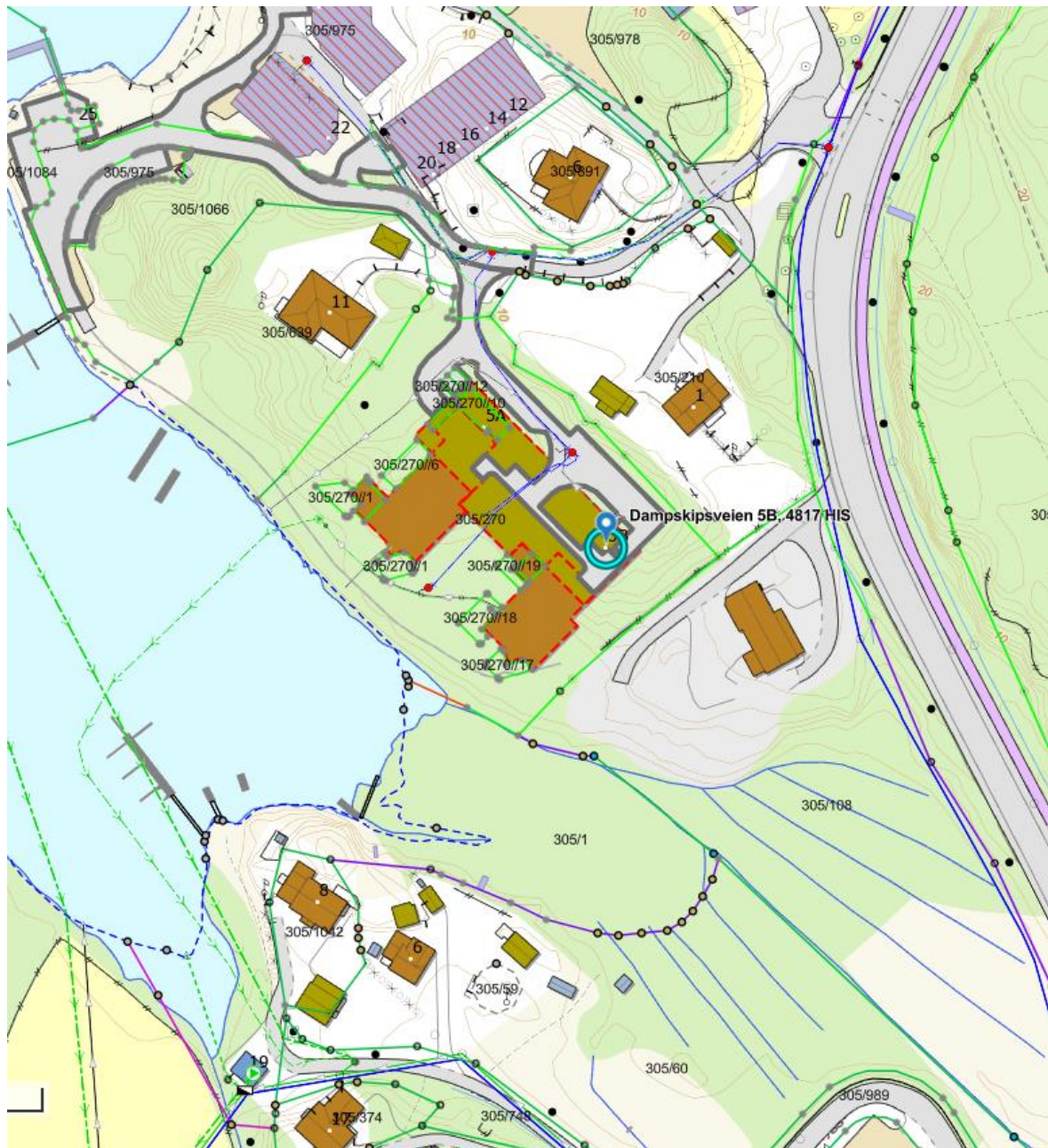
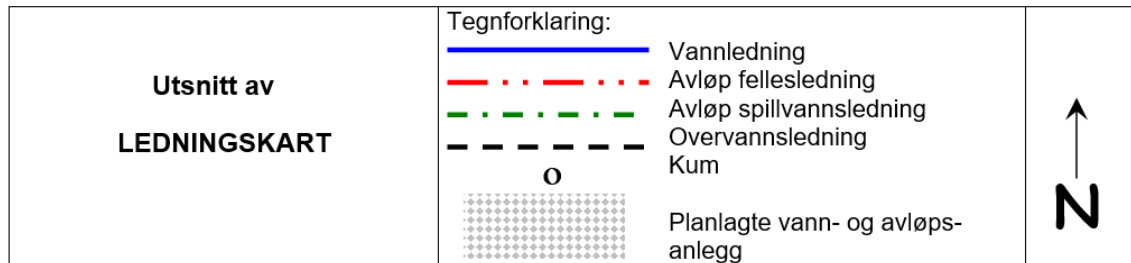
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 853,- pr år.

Utsnitt av GRUNNKART	Tegnforklaring - Nøyaktig - Middels nøyaktig - Mindre nøyaktig - Mindre - lite nøyaktig - Unøyaktig	N 
--	---	--

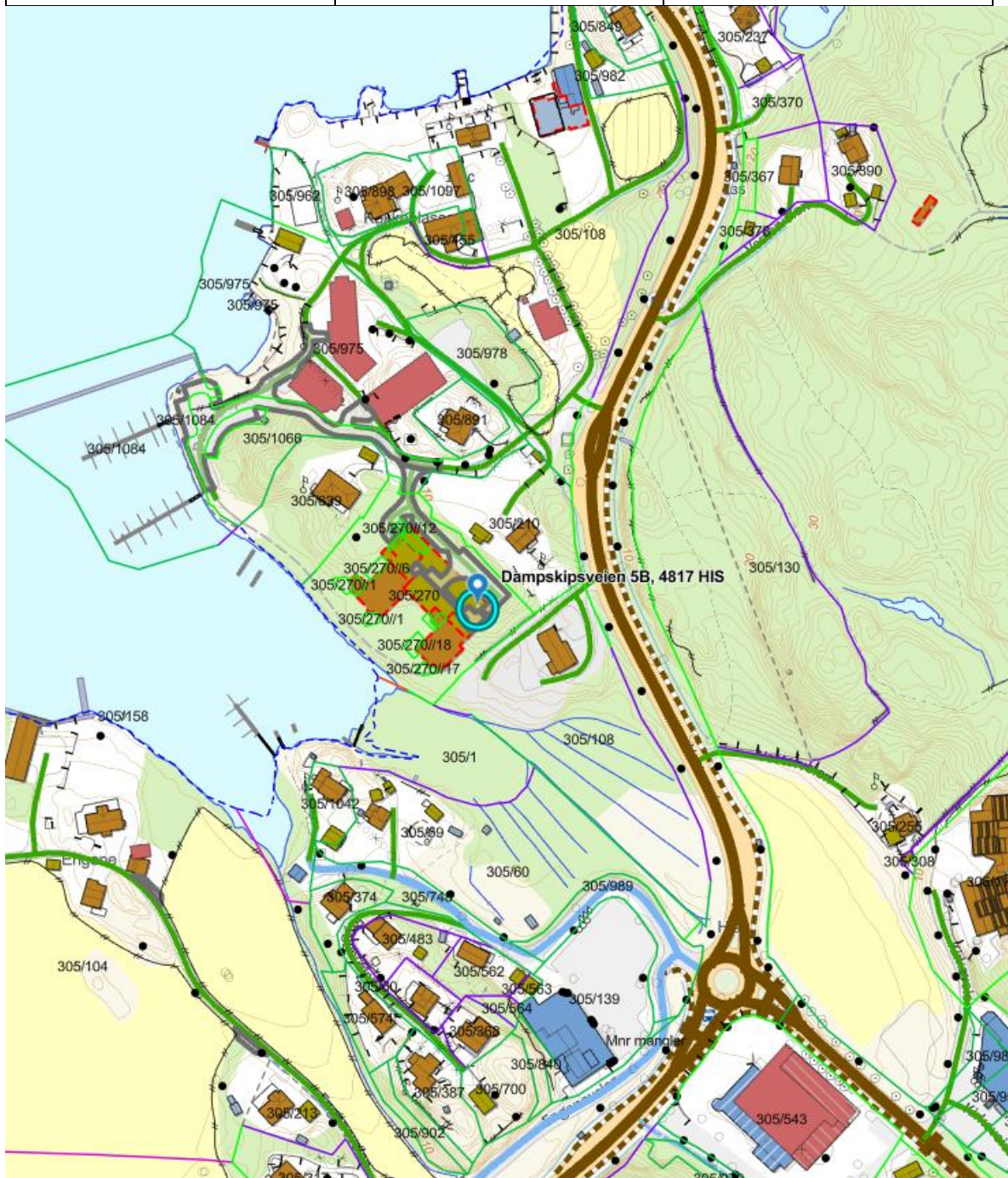


Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av VEGSTATUS-KART	Tegnforklaring —— Privat veg - - - - Privat gang- og sykkelsti/gågate —— Kommunal veg - - - - Kommunal gang- og sykkelsti/gågate —— Riks/fylkesveg - - - - Fylkets gang- og sykkelsti/gågate —— Skogsbilveg —— E-18 - - - - Statlig gang- og sykkelsti/gågate	N 
--	--	--



Kartet er ikke målestokkholdig



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 305
Bruksnummer: 270
Festenummer:
Seksjonsnummer: 32

Utskriftsdato/klokkeslett: 01.10.2025 kl. 15:18
Produsert av: Helena Kummen Evnum
Attestert av: Arendal kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 18.08.2023
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 149 / 3384 i matrikkelenhet 305 / 270
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		190566	MIKALSEN ELIN DAL	H0301	Dampskipsveien 5B 4817 HIS	1 / 1

Eiere registrert hos skattemyndighetene

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndigheten		190566	MIKALSEN ELIN DAL	H0301	Dampskipsveien 5B 4817 HIS	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	
	Annen referanse		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering	10.08.2023	Tinglyst		22.08.2023	myhreina 10.08.2023
Seksjonering	23/12592	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	4203 - 305/270	-446,7	
		Mottaker	4203 - 305/270/0/1	89,1	
		Mottaker	4203 - 305/270/0/5	45,9	
		Mottaker	4203 - 305/270/0/6	59,8	
		Mottaker	4203 - 305/270/0/10	80,4	
		Mottaker	4203 - 305/270/0/12	12,5	
		Mottaker	4203 - 305/270/0/17	40,1	
		Mottaker	4203 - 305/270/0/18	72	
		Mottaker	4203 - 305/270/0/19	22,6	
		Mottaker	4203 - 305/270/0/28	24,3	
		Etablert/Endret	4203 - 305/270/0/2		
		Etablert/Endret	4203 - 305/270/0/3		
		Etablert/Endret	4203 - 305/270/0/4		
		Etablert/Endret	4203 - 305/270/0/7		
		Etablert/Endret	4203 - 305/270/0/8		
		Etablert/Endret	4203 - 305/270/0/9		
		Etablert/Endret	4203 - 305/270/0/11		
		Etablert/Endret	4203 - 305/270/0/13		
		Etablert/Endret	4203 - 305/270/0/14		
		Etablert/Endret	4203 - 305/270/0/15		
		Etablert/Endret	4203 - 305/270/0/16		
		Etablert/Endret	4203 - 305/270/0/20		
		Etablert/Endret	4203 - 305/270/0/21		
		Etablert/Endret	4203 - 305/270/0/22		
		Etablert/Endret	4203 - 305/270/0/23		
		Etablert/Endret	4203 - 305/270/0/24		
		Etablert/Endret	4203 - 305/270/0/25		
		Etablert/Endret	4203 - 305/270/0/26		
		Etablert/Endret	4203 - 305/270/0/27		
		Etablert/Endret	4203 - 305/270/0/29		
		Etablert/Endret	4203 - 305/270/0/30		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	4203 - 305/270/0/31	
Etablert/Endret	4203 - 305/270/0/32	
Etablert/Endret	4203 - 305/270/0/33	

Landmålnummer Navn
MYHREN EINAR KRAFFT

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

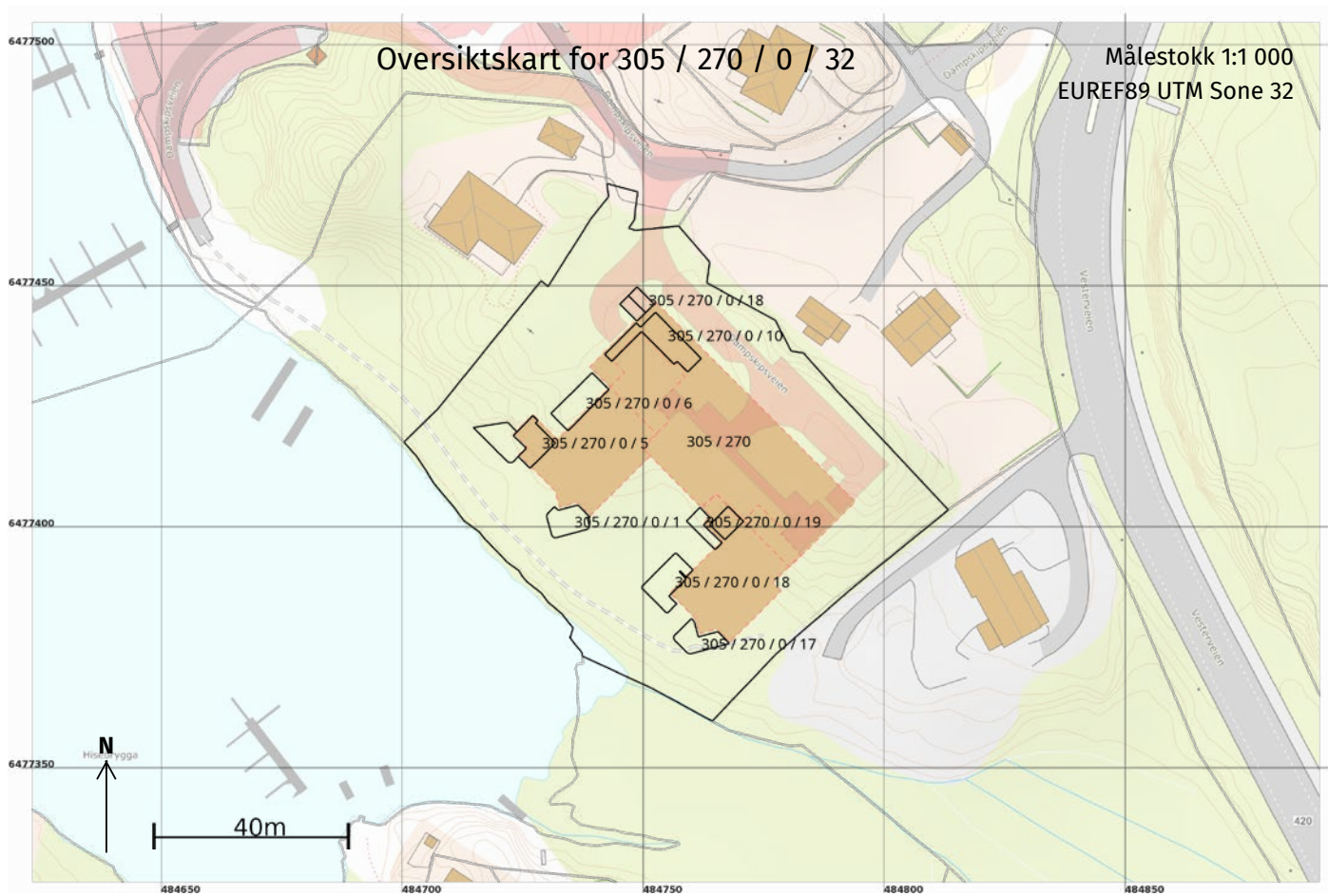
Byggningsnr:	300 905 520	Bebyggd areal:	400	Ant. boliger:	17	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	1 940	Ant. etasjer:	6	Rammetillatelse:	25.06.2021
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	23.12.2022
	Nord: 6477392 Øst: 484770	Bruksareal totalt:	1 940			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	2 142	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Ja	Ferdigattest:	22.11.2023
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	2 142				
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	2	257	0	257	282	0	282
H02	3	317	0	317	350	0	350
H01	3	332	0	332	365	0	365
U01	3	346	0	346	385	0	385
U02	3	348	0	348	385	0	385
U03	3	340	0	340	375	0	375

Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
31465 Dampskipsveien 5 B	H0301	Bolig	148	4	Kjøkken	2	2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	923836527	HIS BRYGGE AS		Postboks 501 4898 GRIMSTAD



01.10.2025 15:18

Matrikelbrev for 4203 - 305 / 270 / 0 / 32

Side 6 av 6



ARENDALE KOMMUNE

Byggesak (S)

Dato: 22.11.2023
Vår ref: 21/8462
Deres ref:
Saksbeh.: Thomas Flaten Opsahl
Tlf:

FERDIGATTEST

Tiltakssted, gnr/bnr: Vesterveien 144 A og B, 305/270
Tiltakshaver: His Brygge AS ENO Arkitekter AS
Ansvarlig søker: Leilighetsbygg
Tiltaket:

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1 600. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 15.11.23.

Ansvarlig søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

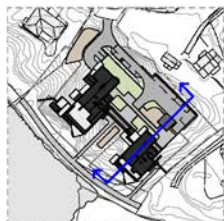
Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer / kontrollerklæringer for fagområdene foreligger. Med søknaden fulgte også sluttrapport for faktisk disponering av avfall.

Det er også redegjort for at relevante rekkefølgekrav i reguleringsplanen er oppfylt.

Nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse foreligger og det kan etter dette utstedes ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1, jf. pbl § 21-10.

For Arendal kommune:

Thomas Flaten Opsahl
Rådgiver



BYGG A



OPPDRAGSGIVER
J. B. Ugland
 Eiendomsutvikling AS
 PB 501, 4898 Grimstad

PROSJEKT
His Brygge
 Leilighetsbygg
 Vassnesveien, 4817 His
 Gren/Bnr: 305/270 og 305/420

INNEHOLD
Som bygget
 A20-07 Snitt A

PROSJEKTNR	MALETTOKK	DATO
22476	1:200 p8 A3	02.11.2023
TEGNET	KONTROLL	DOBKJENT
MV		

eno
 ARKITEKTER

ENO Arkitektur AS
 Dronningens Gate 3 | Postboks 787 | 4068 Kristiansand
 38 12 09 10 | post@eno-ark.no



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	305	Bnr.:	270	Fnr.:		Seksj. nr.:	32
Adresse:	Dampskipsveien 5B, 4817 His					Dato:	30.09.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan <i>Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).</i> Kp faresone 310; ras- og skredfare <i>Se kartutsnitt i figur 1.1 under.</i>

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062014-12	His brygge <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	26.10.2017

Formål:
Boligbebyggelse; blokker <i>Se kartutsnitt i figur 1.2 under.</i>

Planer under arbeid:	NEI	☒ JA
-----------------------------	-----	--

Merknader:
Komb2, His - Arendal kommune

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

**Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033**

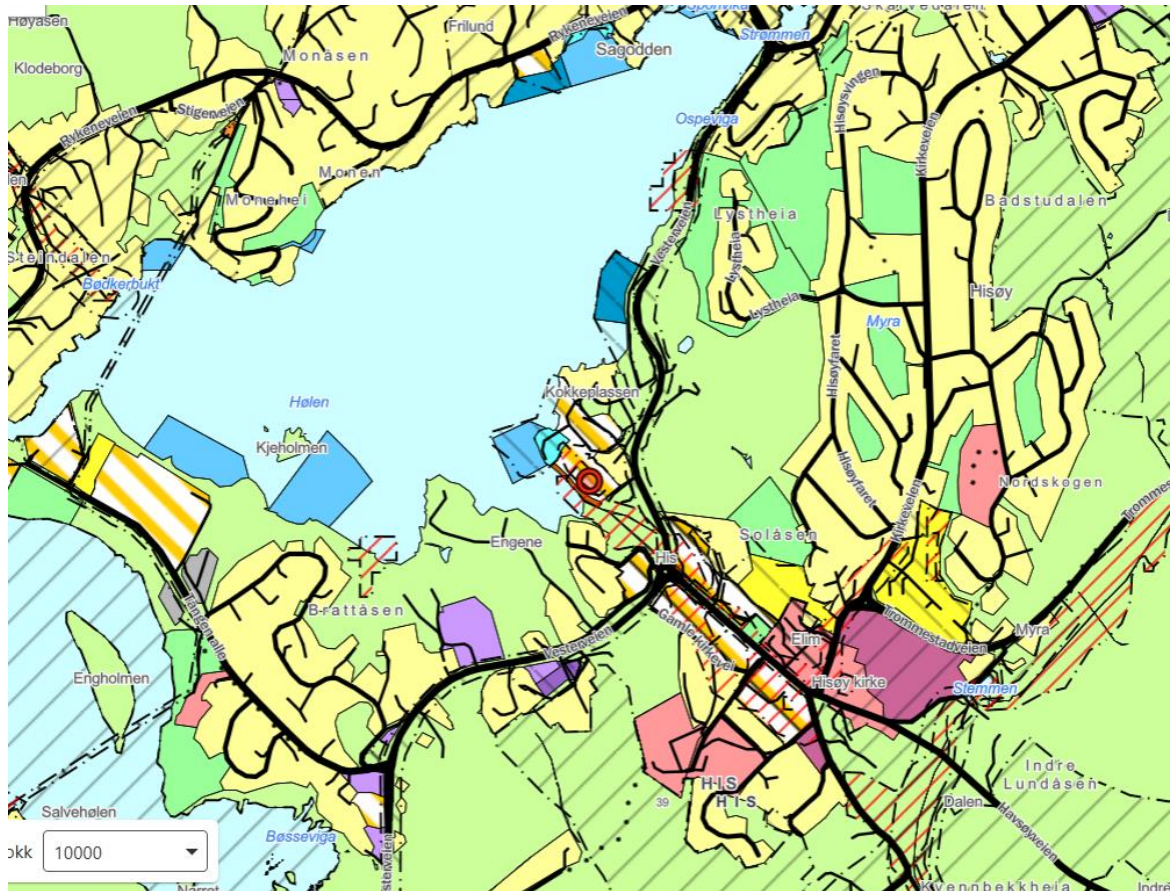


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig) Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor planområdet

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA <i>Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)</i>	
---	---

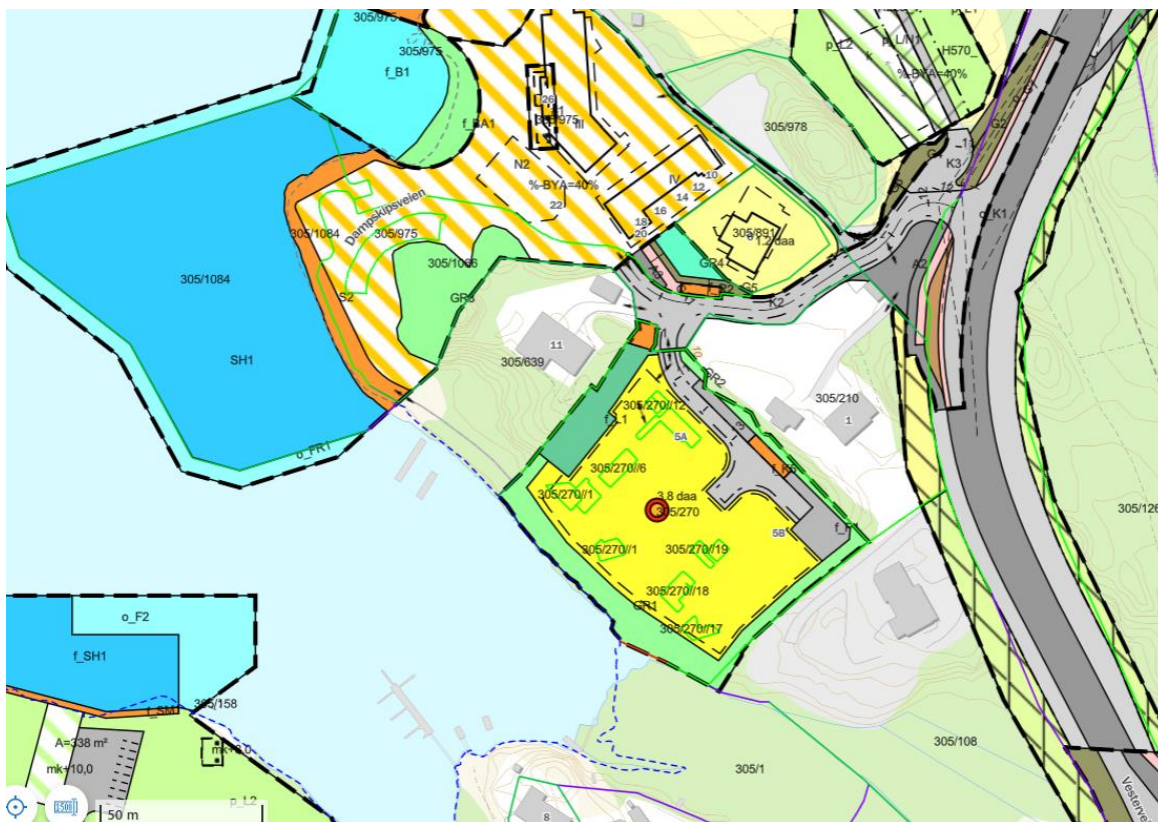


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

ARENDAL KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
HIS BRYGGE

Arkivsak: 16/29331
Planident. 09062014-12

Vedtatt i Arendal bystyre: 26.10.2017, PS 17/138
Plankartets dato: 08.06.2016, sist revidert 08.02.2023

Mindre endring, administrativt vedtak 17.03.2021, sak 21/2106. Kort beskrivelse: Mindre endring av bestemmelsene. Uteoppholdsarealer skal opparbeides etter vedlagt landskapsplan. Tillat med tekniske installasjoner inn til 0,5m på tak i fasadeliv.

Endring, vedtatt i kommuneplanutvalget 10.05.2023, sak 23/47.
Kort beskrivelse: Fjerne forbud mot rivning av bygg i sone III, nytt renovasjonsanlegg, krav til lekeplass og maks antall boenheter i N2, utforming av nybygg i sone III.

Endring, administrativt vedtak 09.04.2024, sak PLAN-24/85
Kort beskrivelse: Bestemmelse som åpner for noen tiltak på utsiden av byggegrensene i N2 legges til.

§ 1
GENERELT

- 1.01 Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligbebyggelse, næringsformål og utvidelse av småbåtanlegg.
- 1.02 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, T1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, f_R1 og f_R2
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, S1-S2
- Lekeplass, f_L1
- Uteoppholdsareal/bevertning/boligbebyggelse, N1
- Uteoppholdsareal/bevertning/boligbebyggelse/overnatting/parkering, N2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjørveg, o_K1, K2 - K4, f_K5
- Fortau, o_F1
- Gangareal, GA1
- Sykkelveg/sykkelfelt, o_S1 – o_S2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1, A2-A3
- Annen veggrunn – grøntareal, o_G1, G2-G5
- Holdeplass, o_H1
- Parkeringsplasser, f_P1-f_P2
- Parkeringshus/-anlegg, f_PA1

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, GR1-GR4

- Badeplass, f_BA1

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilh. strandsone (Pbl § 12-5, ledd nr 6)

- Småbåthavn, SH1
- Friluftsområde i sjø, o_FR1
- Badeområde, f_B1

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene framgår av plankartet. Byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen/sonegrensen der byggegrense ikke fremkommer av plankartet.
- 2.02 Krav til parkeringsdekning:
- SH1, småbåthavn, skal ha minimum 0,1 parkeringsplasser pr båt plass. Det skal også tilrettelegges for 1 HC-parkingsplass, og sykkelparkering for 5 sykler.
 - BF1, frittliggende småhusbebyggelse, skal ha minimum 2,0 parkeringsplasser pr boenhet.
 - BB1, blokkbebyggelse, og leiligheter i område N2 skal ha minimum 1,25 parkeringsplasser pr. boenhet.
 - Bygg med flere enn 3 boenheter skal ha minimum 1,5 plasser for sykkelparkering pr. boenhet. Dersom sykkelparkering etableres utendørs, skal 30% av plassene være overbygd.
 - I område N2 skal det etableres minimum 30 parkeringsplasser for de kombinerte formålene bevertning/uteoppholdsareal/overnatting i område N1 og N2.
- 2.03 Krav til frisikt skal tilfredsstilles for hver avkjørsel. Krav til frisikt defineres av en sikttrekant på 3 m x 20 m.
- 2.04 Innenfor frisiktsoner skal terrenget og beplantning ikke rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.
- 2.05 I hele planområdet skal overkant gulv i 1. etasje ikke være lavere enn kote +2,5 moh for ny bebyggelse. Kjeller/P-hus kan tillates under denne høyden forutsatt vanntette konstruksjoner.
- 2.06 Frittliggende murer innenfor planområdet skal utføres, eller forblendes, med naturstein.
- 2.07 Fyllinger som etableres innenfor planområdet skal jordkles og tilsås.
- 2.08 Lekeplass og uteoppholdsarealer skal utformes, opparbeides og møbleres i tråd med landskapsplan for His Brygge datert 01.02.2021, sist rev. 08.03.2021. Utomhusplanen er juridisk bindende for opparbeidelsen av områdene med plassering og valg av underlag, lekeplassutstyr, grillplass, boccia-bane, sitteplasser og beplantning.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.01 BF1 er regulert til område for frittliggende småhusbebyggelse.
%BYA fremgår av plankartet.
- 3.02 BB1 er regulert til blokkbebyggelse.
I BB1 er maksimal tillatt gesimskote k+23,5 m.
Det tillates tekniske installasjoner som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg 2,0 m over maks gesimskote. Tekniske installasjoner skal ligge minimum 2 m tilbaketrukket fra fasadeliv, og kan maks dekke 10% av takflaten. Tekniske installasjoner som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med høyde inn til 0,5m over maks gesimskote, tillates oppført i fasadelivet.
Det tillates blokkbebyggelse på maks 6 etasjer.
Det tillates maks 2 blokker, og maks 34 leiligheter innenfor området. Deler av bebyggelsen må deles opp i flere bygningskropper, og fasadene som vender mot Hisebukta skal være avtrappende.
Bygningene skal ha flate tak, og takflater skal ha en ikke reflekterende farge.
Minimum 70 % av fasadene skal ha mørke farger.
Innenfor adkomstsonen til blokkbebyggelsen skal det settes ut benker og bord, og området opparbeides som møteplass for beboerne.

Minimum ett soverom må ha vindu på «stille side».
Alle leiligheter skal ha privat uteplass (balkong/veranda/uteplass) med akseptable lydforhold ($L_{den} < 55\text{dB}$). Uteplass skal være på minimum 8 m² pr. boenhet.
- 3.03 T1 er regulert til område for øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo.
- 3.04 f_R1 og f_R2 er regulert til felles område for renovasjon.
f_R1 er felles for alle boenheter innenfor område BB1.
f_R2 er felles for alle boenheter innenfor område N2.
- 3.05 S1 – S2 er regulert til områder for privat småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Innenfor område S1 tillates det 1 flytebrygge på inntil 20 meters lengde. I tillegg tillates det brygger langs med land, og inntil 12 båtplasser med fortøyning med moringer eller utriggere.

Innenfor område S2 tillates det etablert flytebrygger, og brygger langs med land.
- 3.06 f_L1 er regulert til felles område for lek.
Lekeområde f_L1 er felles for alle boenheter innenfor område BB1, N1 og N2.
Lekeplass skal utformes, opparbeides og møbleres i tråd med landskapsplan for His Brygge datert 01.02.2021, sist rev. 08.03.2021, jf. § 2.08.
Lekeplassen skal sikres forsvarlig.
- 3.07 N1 er regulert til kombinert formål for uteoppholdsareal/bevertning/bolig.
Det tillates ikke oppført/etablert bebyggelse innenfor området og området tillates ikke benyttet til båtopplag.
- 3.08 N2 er regulert til kombinert formål for uteoppholdsareal/bevertning/ boligbebyggelse/ overnatting/parkering. Det tillates maksimalt 32 boenheter innenfor N2.
Etablering av interne adkomstveier og gangforbindelser, parkering og uteoppholdsareal, oppføring av gjerder og murer, tillates utenfor byggegrensen.

Innenfor område N2 skal det avsettes minst 15 m² per boenhet til lek og felles uteoppholdsareal. Innenfor dette arealet skal det etableres minimum 4 lekefunksjoner. Område N2 tillates ikke benyttet til båtopplag.

Maksimal tillatt mønekote innenfor sone I er +5,5 m.

Maksimal tillatt mønekote innenfor sone II er +8,5 m.

Maksimal tillatt møne-/gesimskote innenfor sone III er +18,5 m.

Maksimal tillatt møne-/gesimskote innenfor sone IV er +16,5 m.

Maksimal tillatt møne-/gesimskote innenfor sone V er +12,0 m. Innenfor sone V er maks bygningshøyde 9,0 m.

Bygninger innenfor sone I og II skal ha saltak, med takvinkel mellom 30°-40°.

Bygninger innenfor sone III og IV skal ha saltak, og fasadekledning i tre for minimum 70 % av fasadene. Innenfor sone III til V tillates takutstikk og balkonger utkraget inntil 1 meter ut over angitte byggegrenser/sonegrenser, dog slik at fremkommelighet for brann-, nytte- og utrykningskjøretøy ikke hindres.

For bygningen innenfor sone III skal hovedinngangspartiet være markert på fasaden mot vest innenfor sonen definert av bestemmelsesområde #1. Fasade mot nord og vest skal være utført med murpuss som overflate i byggets 1. etasje. Grunnmur og hovedinngangsparti tillates utført i andre fasadematerialer. Vinduer skal inndeles med sprosser. Unntatt fra dette kravet tillates vinduer med store glassflater og med bredde inntil 4 m, forutsatt at disse vinduene står sammen med vinduer med sprosser.

Bygning innenfor sone V kan ha flatt tak. Tak på bygning i sone V kan benyttes til parkeringsareal, uteoppholdsareal e.l. Nødvendig sikringsgjerde og takoppbygg for heis- og trappetårn kan tillates inntil 1,2 m over tillatt maksimal gesimshøyde for bygning innenfor sone V. Takoppbygget kan maksimalt dekke 10% av byggets totale takflate. Det skal være fasadekledning på bygg i sone V. Fasadekledning skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse og kan bestå av trematerialer og/eller steinmaterialer. Fasadekledning i tre skal males/beises i mørke farger.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 o_K1 er regulert til område for offentlig kjøreveg.
K2 – K4 er regulert til områder for private kjøreveger.
f_K5 er regulert til område for felles kjøreveg. f_K5 er felles for alle boenheter innenfor område BB1.
- 4.02 o_F1 er regulert til område for offentlig fortau.
- 4.03 o_S1 – o_S2 er regulert til områder for offentlige sykkelveger.
- 4.04 o_A1, A2 og A3 er regulert til områder for annen veggrunn – tekniske anlegg.
o_A1 er regulert til offentlig område.
A2 og A3 er regulert til privat område.
- 4.05 o_G1, G2 – G5 er regulert til områder for annen veggrunn – grøntareal.
o_G1 er regulert til offentlig område.
G2–G4 er regulert til private områder.
Det skal påføres jordmasser på områdene G3 og G4 ved etablering.
- 4.06 o_H1 er regulert til område for offentlig holdeplass.

- 4.07 f_P1-f_P2 er regulert til felles parkeringsplasser. Områdene er felles for alle boenheter innenfor område BB1.
- 4.08 f_PA1 er regulert til felles parkeringshus/-anlegg. Området er felles for alle boenheter innenfor område BB1. Det skal anlegges for minimum 1 p-plass pr. boenhet i parkeringshuset/-anlegget.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

- 5.01 GR1-GR4 er regulert til private områder for grønnstruktur.
- Eksisterende traktorvei gjennom område GR1 tillates opprettholdt og vedlikeholdt.
- 5.02 f_BA1 er regulert til felles område for badeplass. f_BA1 er felles for alle boenheter innenfor område BB1 og N2.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 6.01 o_FR1 er regulert til offentlig friluftsområde i sjø og vassdrag.
- 6.02 f_B1 er regulert til felles badeområde. Badebrygge tillates.
- 6.03 SH1 er regulert til privat småbåthavn. Innenfor området tillates det etablert flytebrygger.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 7.01 Krav til parkeringsdekning, jfr. § 2.02 skal til enhver tid være oppfylt før nye bygninger kan tas i bruk.
- 7.02 Tiltak kan ikke igangsettes på areal under eksisterende høyspent i område BB1 og f_L1, før høyspent er kablet og lagt i bakken.
- 7.03 Oppgradering av kjøreveg K2 inkludert kryss mot Fv. 420, må gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor område BB1. Felles kjøreveg f_K5 må ferdigstilles før boenheter i område BB1 kan tas i bruk.
- 7.04 Ved opparbeidelse/utbedring av avkjørsel/kryss, skal det samtidig opparbeides nødvendig frisikt iht frisiktlinjene som er vist på plankartet, og iht. bestemmelsen i § 2.04.
- 7.05 Område for felles renovasjon, f_R1 – f_R2, felles lekeplass f_L1, samt påkrevd lek og uteoppholdsareal innenfor område N2, skal opparbeides og ferdigstilles før boenhetene som skal benytte de ulike fellesområdene får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. §§ 3.04 og 3.06.
- 7.06 Det skal settes ut badebøyer mellom badeområde B1 og småbåtanlegg S1 og småbåthavn SH1, før det gis tillatelse til nye tiltak i områdene S1 eller SH1.
- 7.07 Det skal etableres trafikkøy på Fv. 420, og bussholdeplass på vestsiden av Fv. 420 må flyttes iht. planen, før nye boenheter innenfor planområdet kan tas i bruk.

- 7.08 Alle uteoppholdsarealer og lekeplasser skal opparbeides og ferdigstilles iht. § 2.08, før boenhetene innenfor område BB1 får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4203	ARENDAL	305	270		32

Adresse til bygningen	DAMPSKIPSVEIEN 5B, 4817 HIS
Avtalenr.	111046
Kundenr.	134200

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

Kommentarer: FAKTURAEN ER SENDT TIL SAMEIET HIS BRYGGE.

Dato: 29.09.2025

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

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS

Dalenveien 347

4849 Arendal



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 29.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	305	Bruksnr.	270	Festenr.		Seksjonsnr.	32
Adresse	Dampskipsveien 5B, 4817 HIS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Renovasjon	151 042,12 kr
Sum	151 042,12 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Nedgravd Standard Abonnement (fast del)	25%	29 stk	1445.58	1/1	0 %	41 921,67 kr
Restavfallsgebyr Nedgravd	25%	29 stk	3373.01	1/1	0 %	97 817,36 kr
					Sum	139 739,03 kr

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

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

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

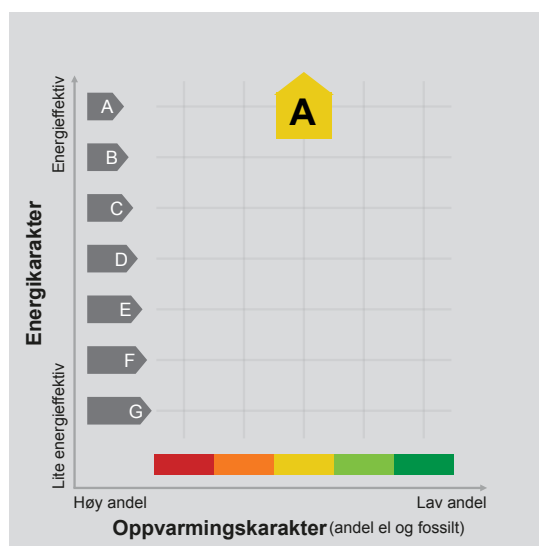
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTELEVERING 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Vesterveien 144B
Postnummer	4817
Sted	HIS
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	305
Bruksnummer	270
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300905520
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	56f65917-757e-4675-b927-9056dbc7333b
Dato	12.10.2023
Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ FRIDE ENGESLAND FUGLESTAD



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

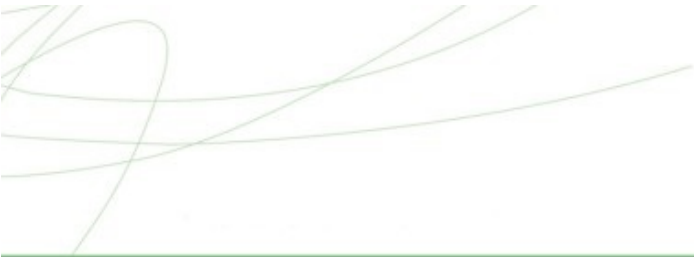
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

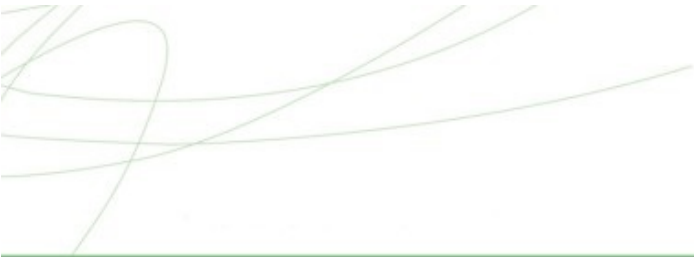
Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2023

Bygningsmateriale:

BRA: 97

Ant. etg. med oppv. BRA:

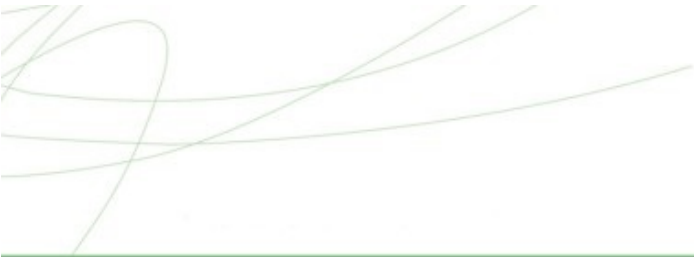
Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vesterveien 144B

Postnummer: 4817

Sted: HIS

Kommune: Arendal

Bolignummer: H0301

Dato: 12.10.2023 11:11:14

Energimerkenummer: 56f65917-757e-4675-b927-9056dbc7333b

Kommunennummer: 4203

Gårdsnummer: 305

Bruksnummer: 270

Seksjonsnummer: 32

Festenummer: 0

Bygningsnummer: 300905520

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	45 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	97 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	33 m²
Oppvarmet BRA	97 m²
Totalt BRA	97 m²
Oppvarmet luftvolum	242 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	33,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	133,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,18 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	18.08.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	188 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatterier)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,74
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,28
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,72
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Torungen (Arendal) (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.10.2023
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
Energirådgiver	
Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Caroline Le Page
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
Netto energibudsjett per kvadratmeter	
Romoppvarming	19,8
Ventilasjonsvarme	3,7
Varmtvann	29,8
Vifter	6,2
Pumper	0,0
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonkjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	88,4
Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 663 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	68,90 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 263 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	65,04 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 289 kWh/år
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	6 663 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 663 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	60,6 %

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag

Dato utkjrt: 30.09.25 Side 1 av 2

Sameiet His Brygge	V³ r ref.: 283/32	Fjdselsdato eier: 19.05.1966
Dampskipsveien 5 B	Type: Tilknyttet Sameie	
4817 HIS	Eiere: Elin Dal Mikalsen	
Organisasjonsnr: 932 244 322	Seksjonsnr: 32	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	5 519	
Felleskostnader:	Felleskostnader	4 186
Tilleggsytelser:	Renovasjon	353
	Tv og Internett	480
M³ ler:	Energi m³ ler His Brygge: A-konto Energi m³ ler (162 - 32)	400
	Varmt vann His Brygge: A-konto varmt vann (163 - 32)	100

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.11.2025	Tot. utg. i kr.:	5 694
Felleskostnader:	Felleskostnader		4 186
Tilleggsytelser:	Renovasjon		353
	Tv og Internett		655
M³ ler:	Energi m³ ler His Brygge: A-konto Energi m³ ler (162 - 32)		400
	Varmt vann His Brygge: A-konto varmt vann (163 - 32)		100
Neste endring:	01.12.2025	Tot. utg. i kr.:	5 589
Felleskostnader:	Felleskostnader		4 186
Tilleggsytelser:	Renovasjon		353
	Tv og Internett		550
M³ ler:	Energi m³ ler His Brygge: A-konto Energi m³ ler (162 - 32)		400
	Varmt vann His Brygge: A-konto varmt vann (163 - 32)		100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: S³rskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Evelyn Dyresen
Adresse: Dampskipsveien 5 A
Postnr/-sted: 4817 HIS
Telefon: Mob.: 95874012
E-post: hisbrygge@boligpost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.09.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	15 798	Gjeld:	0	Andre inntekter:	337
		Utgifter:	0		

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 32		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2023
G³ rds/bruksnr: 305/270 - seksjon:32
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0005335219
--------------	--------------------	-----------	--------------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag

Dato utkjørt: 30.09.25 Side 2 av 2

Sameiet His Brygge	V³ r ref.: 283/32	Fjdselsdato eier: 19.05.1966
Dampskipsveien 5 B	Type: Tilknyttet Sameie	
4817 HIS	Eiere: Elin Dal Mikalsen	
Organisasjonsnr: 932 244 322		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.11.2023	Første innflytting:	01.11.2023	SSBnr:	H0301
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja	BRA	149		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
System³ s:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livslinje standard:	Nei	Kategori:	Leiligheter		
Fasiliteter:					

Systemnøkler- Arendal Boligbyggelag rekvirerer

Ladeavtale med ANEO mobility

Tv/internett-Telia



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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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.

For eiendommen:

Adresse: Dampskipsveien 5B
4817 HIS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gina Jørgensen

Telefon: 472 01 275
E-post: gina.jorgensen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre