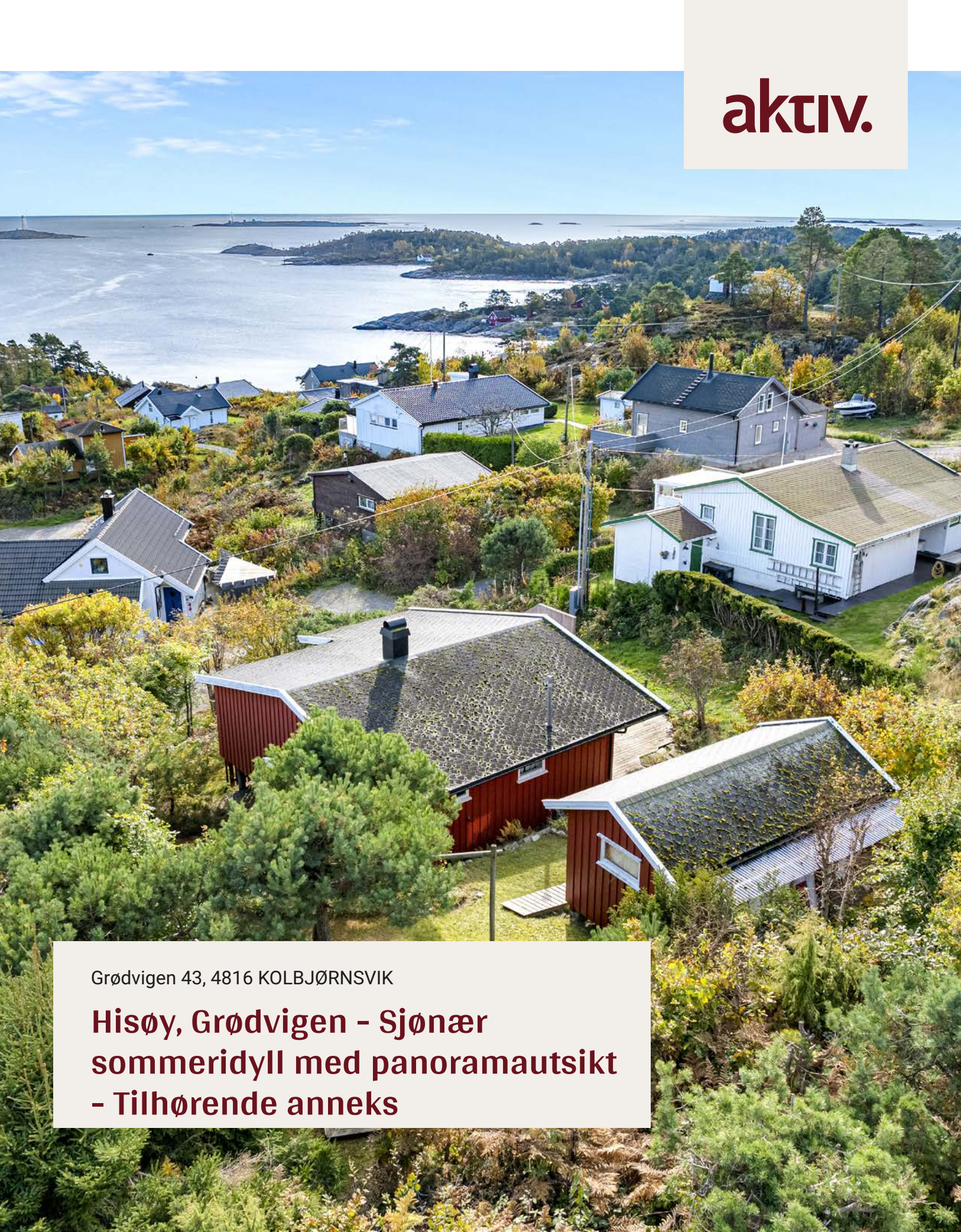


An aerial photograph of a coastal property. In the foreground, there are several houses and a large red barn. The houses are mostly white with dark roofs, and the barn is a large red structure. The property is surrounded by lush greenery and trees. In the background, there is a large body of water, likely the sea, with some islands and a lighthouse visible in the distance. The sky is blue with some clouds.

aktiv.

Grødvigen 43, 4816 KOLBJØRNSVIK

**Hisøy, Grødvigen - Sjønær
sommeridyll med panoramautsikt
- Tilhørende anneks**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

E-post leif.christian.depresno@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Årlig festeavgift: Kr 3 075,-
Selger: Renate Rosenow

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 94/94 kvm
Tomtstr.: 675.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 308, bnr. 215
Oppdragsnr.: 1409240362

Hisøy, Grødvigen - Sjønær sommeridyll med panoramautsikt - Tilhørende anneks

Praktfull, sjønær beliggenhet i Grødvigen hyttefelt på utsiden av Hisøy med panoramautsikt over Merdøfjorden, skjærgården, havet og Torungene. Grødvigen er et veletablert, eldre hyttefelt med noe nyere bebyggelse. Det er sol fra tidlig morgen til kveld og kort gangavstand til flotte friområder med badestrender og svaberg. I umiddelbar nærhet har man friområde med svaberg, Grødvighaue og Graudviga.

Romslig og innholdsrik hytte med praktisk planløsning og alt på en flate.

1. etasje: Vindfang med gang, gang, bad/wc, 2 soverom. Stor stue med spisestue, kjøkkenløsning og utgang til stor terrasse. Sommerstue med utgang terrasse.

Anneks med redskaps- / hagebod og 1 innredet rom.

Eiendommen har normalt god standard fra byggeår. Her er kjørevei helt frem, innlagt strøm, vann og avløp.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	29
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	54
Energiattest	62
Kommunalinformasjon	65
Festekontrakt	91
Nabolagsprofil	95
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 94 m²

BRA totalt: 94 m²

TBA: 49 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m² Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom, bod, sommerstue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 m² Terrasse

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 18 m² Oppholdsrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Sommerstue er tatt med i arealberegningen.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

675.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er solrik og flat med stor terrasse på 2 sider og nydelig utsikt over fjorden, Torungene og havet. Mellom hytta og anneks er det hyggelig grøntareal med noe beplantning, trær og vegetasjon. Det er også en hyggelig, skjermet platting øst for annekset.

I forkant av hytten er det biloppstillingplass. Forøvrig i hovedsak naturtomt.

Tomten er festet. Grunneier skal samtykke i overdragelsen. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Nabo opplyser at eiendomsgrensen mot nord er feilaktig angitt i digitale kart. Kartskisse er vedlagt i salgsoppgaven.

Årlig festeavgift

Kr 3 075

Festetid

80 år fra 01.01.1983.

Regulering av festeavgift

Hvert 10. år i.h.t. indeks. Neste gang i 2033.

Festekontrakt datert

01.01.1983.

Beliggenhet

Praktfull, sjønær beliggenhet i Grødvigen hyttefelt på utsiden av Hisøy med panoramautsikt over Merdøfjorden, skjærgården, havet og Torungene. Grødvigen er et veletablert, eldre hyttefelt med noe nyere bebyggelse. Det er sol fra tidlig morgen til kveld og kort gangavstand til flotte friområder med badestrender og svaberg. I umiddelbar nærhet har man friområde med svaberg, Grødvighaue og Graudviga.

Det er også gangavstand til Sandvigen hvor det på sommerstid går fergeforbindelse til Merdø og Arendal sentrum fra Pellebrygga. De populære badestrendene på Stølsviga og friområdet på Havsøy ligger også en kort spasertur gjennom skogen.

Det er bilvei helt frem og fra Grødvigen er det kort kjøreavstand til His med bl.a. dagligvareforretning. Fra Eiendommen er det ca. 8 km til Arendal sentrum, alternativt via Sandvigen kan man spasere via Slåbervig til Kolbjørnsvik hvor det går hyppig fergeforbindelse til Arendal sentrum.

Adkomst

Fra Arendal mot Hisøy, og videre mot Sandvigen. Fra sentrum ved den gamle butikken, følgvidere Gamle Sandvigveien opp bakken (ca. 500 meter). Like etter toppen, ta første vei inn til venstre (bomveg). Følg veien ca. 300 meter, og videre hold venstre. Eiendommen ligger på venstre hånd.

Bebyggelsen

Fritidsbolig med anneks.

Offentlig kommunikasjon

Det går bussforbindelse fra Sandvigen til Arendal (Linje 103). Sommerstid er det fergeforbindelse fra Sandvigen med forbindelse til Merdø og Arendal. Det er også fergeforbindelse fra Kolbjørnsvik med flere avganger pr. time (ca. 2,5 km fra eiendommen).

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført 2001 på pilarer til byggegrunn av fjell. Konstruksjon i isolert bindingsverk med utvendig stående kledning. Vinduer og ytterdører i tre med isolerglass med unntak av sommerstuen som har enkle glass. Tak av typen saltak, tekket med shingel. Anneks oppgitt oppført på grunnmur og fundamenter i betong. Yttervegger er i tre med stående kledning. Tak av typen saltak, tekket med shingel. Se tilstandsrapport ved Erik Sørensen AS datert 10.04.2025 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Innlagt helårsvann og avløp i 2019.
- Montert toalett i 2019, ved Egil Bringsverd Eftf AS.
- Selger vet ikke om det foreligger samsvarserklæring på el-anlegg.
- Det foreligger ikke ferdigattest.
- Tomten er festet.

Innhold

Romslig og innholdsrik hytte med praktisk planløsning og alt på en flate.

1. etasje: Vindfang med gang, gang, bad/wc, 2 soverom. Stor stue med spisestue, kjøkkenløsning og utgang til stor terrasse. Sommerstue med utgang terrasse.

Anneks med redskaps- / hagebod og 1 innredet rom.

Standard

Romslig fritidseiendom med flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser på Hisøy. Her har man en innholdsrik hytte med panoramautsikt til Havet, skjærgården, Merdø og områdene rundt med bl.a Torungen fyr.

Eiendommen har normalt god standard fra byggeår med gjennomgående bruk av furugulv og panelte vegger og tak. Det er store utsiktstvinduer mot havet og en innglasset veranda / sommerstue med panoramautsikt.

Kjøkken har innredning i hvit, glatt utførelse med integrert komfyr med koketopp samt god skap- og benkeplass.

Badet har vinylbelegg på gulv, servant, wc og dusj.

Det er innlagt strøm og el-tavle med automatsikringer. Hytta har også vann og avløp.

Annekset har redskapsbod samt innredet rom. Rommet har furugulv og panelte vegger og tak.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Terrenget er flatt rundt hytta.
- Noe av utvendig belistning mot glass, side øst må byttes. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht maling.
- Terrasse side syd har litt svikt i dekke, bør bærebjelker må understøttes.
- Shingel (taktekking) er modent for utskiftning.
- Pipebeslag er mangelfullt festet mot shingel. Pipebeslag må festes.
- Belegg/membran er mangelfullt tettet ved røroppstikk. Mangler ventiler / utflufting. Rommet trenger renovering før videre bruk.
- Overloft mangler utflufting. Bør utbedres med f.eks. ventiler.
- Radonmåling er ikke utført og anbefales utført.

Forhold som har fått TG3:

- Kjøkkenventilator er ikke montert. Må monteres. Estimert kostnad kr. 25.000,-

TGIU: Annekset er i enkel utførelse.

Det henvises til komplett tilstandsrapport ved Erik Sørensen AS datert 10.04.2025 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

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.

Parkering

Parkering på egen grunn, like fremfor eiendommen.

Forsikringsselskap

Jernbanepersonalets forsikring

Radonmåling

Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bg/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Peisovn i stuen. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Kommunale avgifter

Kr 13 222

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Eiendommen har installert vannmåler og betaler vann i.h.t. forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 7 010

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 574 370

Formuesverdi sekundær år

2023

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 308, bruksnummer 215 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:

4203/308/215:

11.11.1986 - Dokumentnr: 12069 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 750 FESTETID 80 ÅR.
BEST. OM VARIGHET
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER

11.11.1986 - Dokumentnr: 12069 - Elektriske kraftlinjer

11.11.1986 - Dokumentnr: 12069 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 750 FESTETID 80 ÅR.
BEST. OM VARIGHET
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER

18.06.1963 - Dokumentnr: 1810 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:308 Bnr:30

01.01.2020 - Dokumentnr: 1742057 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:308 Bnr:215

11.11.1986 - Dokumentnr: 12069 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:308 Bnr:30
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:308 Bnr:474
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:308 Bnr:477
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:308 Bnr:480
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:308 Bnr:481
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:308 Bnr:482
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte
hvorvidt ferdigattest foreligger.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen og bekreftet rammetillatelse for
eiendommen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. Det er ikke mottatt
byggetegninger for anneks.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette,
herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet
med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet vann og avløp. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp i 2019.

Regulerings- og arealplaner

Regulert område. Plan for Grødvigen, vedtatt i kraft 11.12.2014. Formål: Fritidsbebyggelse. Hensynssone, detaljeringssone bebyggelsesplan; Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene i.h.t. gjeldende kommuneplan.

Fra reguleringsbestemmelsene:

Maksimalt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 120 m².

Det tillates utvendig frittstående bod/uthus på hver eiendom på maks 15 m²

Det tillates terrasse/platting på inntil 25 m²

Areal til parkering på egen tomt inngår ikke i beregningen av BYA.

Bygninger tillates oppført med mønehøyde inntil 6,0 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Tilbygg/påbygg skal forholde seg til stedlig byggeskikk.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

88 850 (Omkostninger totalt)

104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 604 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 607 550 (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 88 850

Betalingsbetingelser

Fullt oppgjør innen overtagelse finner sted. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det

forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 retthjelpsforsikring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 1,9%
Tilrettelegging: kr. 10.900,-
Grunnpakke markedsføring: kr. 18.750,-
Drone: kr. 2.750,-
Garantipremie: kr. 3.800,-
Oppgjør: kr. 4.750,-
Utskrift grunnbok og elektronisk signering: kr. 3.489,-
Visninger pr. stk.: kr. 1.950,-

Oppdragsansvarlig

Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2
4836 Arendal
Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato
02.06.2025





























aktiv.

HR | rimereit.no

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.









Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Grødvigen 43

4816 Kolbjørnsvik

Gnr: 308 Bnr: 215



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 933517

Opprettet: 31.03.2025

Utskrift: 10.04.2025



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 undersøkelser 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 undersøkelser. 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 konsekvens 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

Grødvigen 43

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 308 Bnr.: 215

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 31.03.2025

Utskrift: 10.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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

Arealmåling av boligen er iht. Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av boliger -2015.

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.

Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.

Rapporten er oppgradert med ny befaring den 31.03.2025.

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

Hytte

TG 0
2 stk

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
20 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning



Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er mulig

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
8 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Yttertak

Samlet vurdering:

Renner, nedløp og beslag

Beslag

Bad

Samlet vurdering:

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Radon

Radon

Grødvigen 43

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 308 Bnr.: 215

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 31.03.2025

Utskrift: 10.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 3

1 stk

Kjøkken

Avtrekk

25 000,-

Estimerte kostnader på TG3

25 000,-

TG IU

0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:

Renate Rosenow

Rekvirert dato:

18.03.2025

Besiktigelse

Til stede:

Takstingeniør Erik Sørensen

Besiktigelsesdato:

31.03.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Grødvigen 43, 4816 Kolbjørnsvik

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr

Bnr

308

215

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Renate Rosenow

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter

Dato

Kommentar

Tegninger.



Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	675,1
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik med utsikt.

Hytta ligger i et regulert område.

Bygninger på eiendommen

Hytte

Byggeår

2001

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
--------	-----------------------	-------------------------	-------------------------

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
--------	-------	-------



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.

Hytte

Areal skjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. etasje	76	44
Sum BRA:	76	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom, bod, sommerstue. TBA: Terrasse.

Anneks

Areal skjema

Etasje	BRA-e	TBA
1. etasje	18	5
Sum BRA:	18	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Oppholdsrom. TBA: Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Hytte:

Bruksareal: 76m².

P- rom: 68m².

S- rom: 8m².

Sommerstue er tatt med i arealmålene.



Bygningsbeskrivelse

Hytte

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt hytta. Tomt skråner mot side vest av hytta.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell.

Grunnmur

Grunnmur består av pilarer i betong.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

Ingen fukt under hytta pr. i dag. Ved nedbør vil grunn bli fuktig, men her er god lufting og god høyde opp til innvendig gulv.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjon består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledning.

TG 1

Kledning

Kledning er av type stående i impregnert virke, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

**Vinduer og ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 2****Vinduer og ytterdører**

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og 1 lag glass i sommerstuen. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder og noe av utvendig belistning mot glass må byttes side øst. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik**TG 2****Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Terrasse side syd har litt svikt i dekke pga. langt spenn på bærebjelker.

Anbefalt tiltak:

Bærebjelker må understøttes bedre på midten.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Takkonstruksjon**

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer uten kryssavstivning. Isolasjon lagt ut. Tonstruksjonen er kun besikktiget i fra lukeåpning pga. liten høyde.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Tekking er med shingel, undertak er med finerplater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

Halve levetiden på tekkingen er nå passert.

Utstyr på tak

Stigetrinn mangler, må monteres.

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Grødvigen 43

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 308 Bnr.: 215

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 31.03.2025
Utskrift: 10.04.2025

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



TG 2

Samlet vurdering:

Shingel har nå en del elde mht. alder. Trenger rengjøring side vest hvor den også har stedvis noe ujevn flate. Enkelte tunger må etterlimes side øst. Er nå moden for utskifting.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp ender rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 2

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Pipebeslag er mangelfullt festet ned mot shingelen.

Anbefalt tiltak:

Feste pipebeslag ned mot shingelen.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendig inspeksjon er mulig

Kryprom under hytta som har god lufting.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad med enkel standard.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har oppkant ved dør og har litt fall mot sluk.

Overflater - Vegger

Veggene er med panel, dårlig valgt løsning på vegger i våtsone ved dusjen.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør membran og går ned i sluk. Belegg er mangelfullt tettet ved røroppstikk ved hjørne syd-vest.

Avløp og vannrør

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

**Ventilasjon**

Ingen ventiler montert for utlufting.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Enkel standard på baderomsinnredning som består av vask, dusjløsning og klosett.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. skuffeseksjon bak rør til dusjen og pga. at rommet står for oppgradering.

TG 2**Samlet vurdering:**

Rommet trenger total renovering før videre bruk. Er pr. i dag mht. kommentarer til gulv, vegger og utlufting lite egnet som bad.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning og enkel standard.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Gulvet er med furubord.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med panel.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med panel.

TG 1**Avløp og vannrør**

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

TG 3**Avtrekk**

Kjøkkenventilator ikke montert.

Anbefalt tiltak:

Montere kjøkkenventilator.

Estimert kostnad:

25 000,-

TG 1**Innredning**

Enkel standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder.

Grødvigen 43

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 308 Bnr.: 215

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 31.03.2025

Utskrift: 10.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Høydeavvik i stue er 15mm.

TG er ut i fra standard.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Peisovn i stue.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i element.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft. Har mangelfullt utlufting pga. isolasjon går mot undertak ute ved langsider. Noe jordslag på undertak, er vanlig ved shingelteking.

Anbefalt tiltak:

Utlufting av øverloft bør utbedres med feks. ventiler i toppen av gavler.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Grødvigen 43

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 308 Bnr.: 215

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 31.03.2025
Utskrift: 10.04.2025

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



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Radonmåling er ikke utført.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

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

TG 0

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran montert inne i skap i gangen.

Vannet var avstengt ved befaringen.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder à mindre type er montert inne i skap ved vegg syd i gangen.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i toppen av vinduer.



Frittstående byggverk Anneks

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 2003.

Grunnmur:

Mur er i fundamenter i betong. Gulvet er i tre.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning, virker ok.

Vindu/dør:

Ytterdør side øst trenger noe vedlikehold mht. maling.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjon, er kledd inne. Kun synlig mønedrager som burde vært med større dim. mht. snølast.

Taktekking:

Taket er tekket med shingel. Undertak består av bord. Tekkingen trenger rengjøring side vest.

Anneks i enkel utførelse, ytterdør side øst trenger noe maling og shingelen trenger rengjøring side vest.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

BeskrivelseSikringsskap montert inne i skap ved veg syd i gangen.
Hovedsikring 63 ampere, 7 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?	2003	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	

Grødvigen 43

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 308 Bnr.: 215

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 31.03.2025

Utskrift: 10.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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



Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det 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.		
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 (branndetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.		

Grødvigen 43

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 308 Bnr.: 215

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 31.03.2025

Utskrift: 10.04.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Nei	

Signatur

Signatur	
Rykene - 10.04.2025 Sted - Dato	 ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

aktiv.
Eiendomsmegling

Meglerfirma Oppdragsnr.
Eiendomsmegler / Partner / Daglig Leder
Ph. 365. 4803 Arendal

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn
Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☒ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgger i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Renate Rosenow

Initialer kjøper (ved oppgjør/sopdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).



Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	5/5-25	Sted	*
------	--------	------	---

Signatur selger 1:

Renate Rosenow

Signatur selger 2:

Initialer selger:

R.R.

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 03.10.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

SIDE 1 AV 3

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Vernetting
- Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahtenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lenger enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

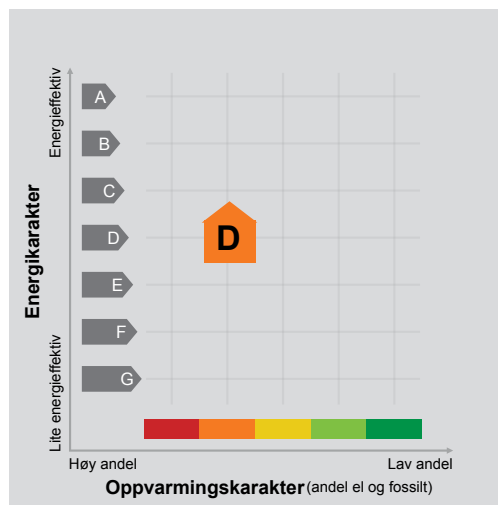
Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

ENERGIATTEST



Adresse	Grødvigen 43
Postnummer	4816
Sted	KOLBJØRNSVIK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	308
Bruksnummer	215
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21621730
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-123468
Dato	21.05.2025



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 varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Luft kort og effektivt**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2001
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 94
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





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.:	308	Bnr.:	215	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Grødvigen 43, 4816 Arendal					Dato:	18.09.2024 GK
Beregnet areal:	675,1 m ²						
Bygningstype:	Fritidsbygg (hytteersommerh. ol)						
Tatt i bruk:	675,1						
☐ Ja	☒ x	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg Finnes ikke				
☒ x	☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA				

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

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 ledningsnett 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

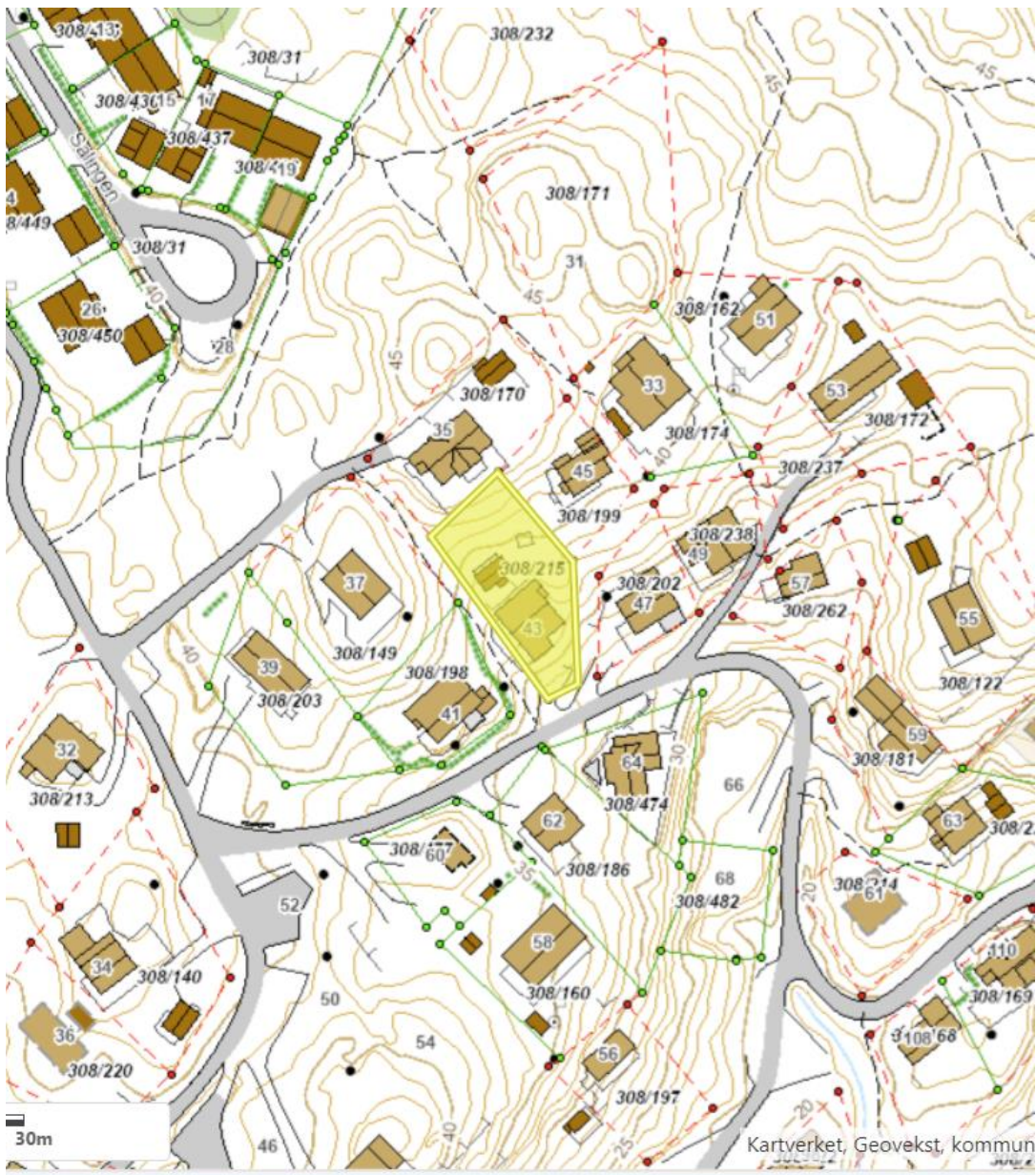
Kommunale eiendomsgebyr for 2024	kr. 17 342,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 7010,-

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). 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 SITUASJONSKART	Tegnforklaring: — Sikre eiendomsgrenser - - - Usikre eiendomsgrenser	↑ N
---	---	--------------------------



Kartet er ikke målestokkholdig



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	308	Bnr.:	215	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Grødevigen 43					Dato:	04.09.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan
Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2109r2	Grødevigen <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	11.12.2014

Formål:

Fritidsbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

NEI	☒ JA
-----	--

Merknader:

Striper i kartet viser område avsatt til evt. radar Sandvika, Hisøy.

[Havsøya-Sandvigen-Torjusholmen-Rægevig-Rævesand-Gjessøya - 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

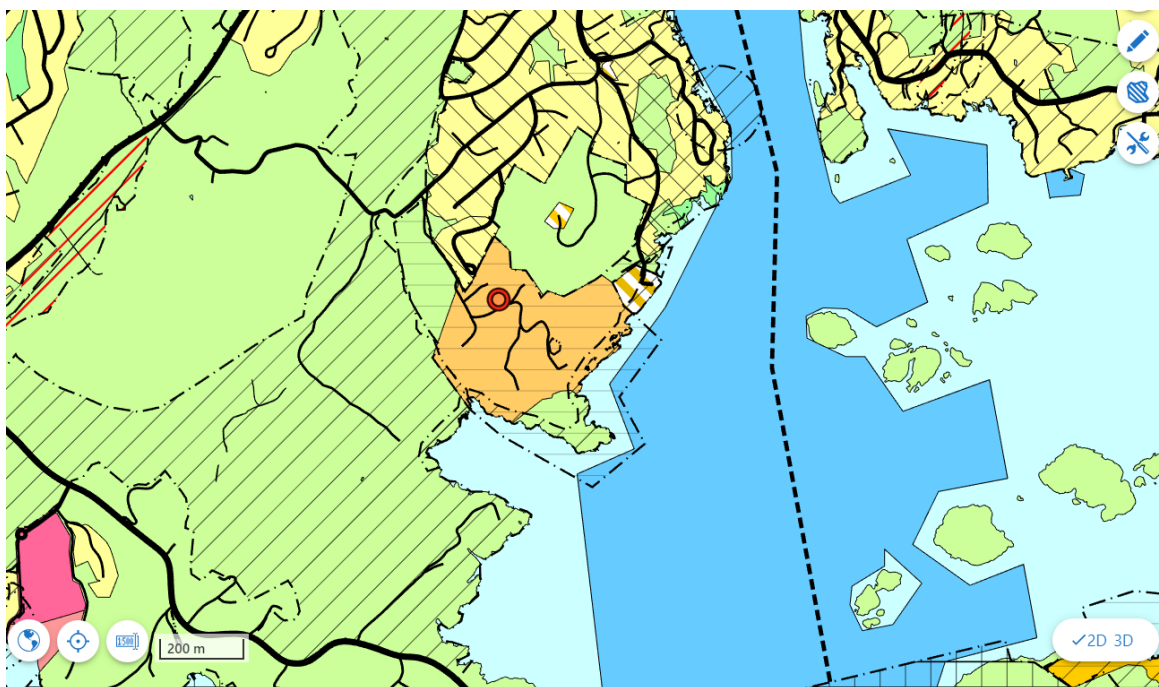


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene
innenfor planområdet

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

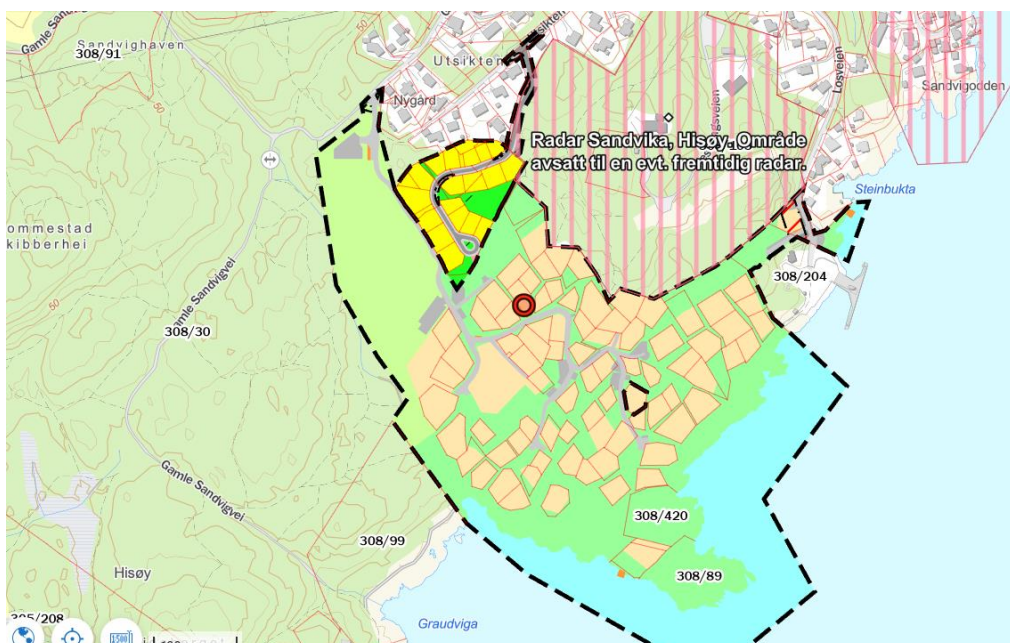
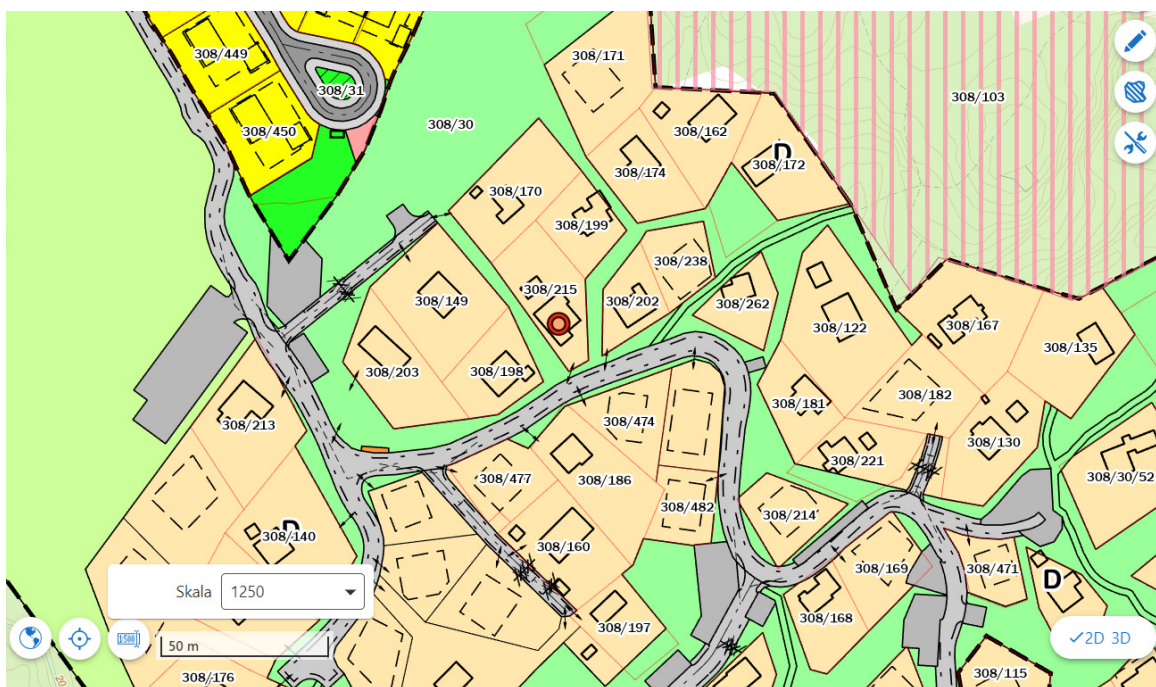


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser for Reguleringsplan for Grødevigen

Arkivsak: 2010/1626

Arkivkode: 2109r2

Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 11.12.2014, PS 14/196
Plankartets dato: 27.01.2014, sist endret 28.09.16

Mindre endring, administrativt vedtak: 04.10.20156, sak 2016/6577

Kort beskrivelse: Justert byggegrense på gnr/bnr 308/115

§ 1

GENERELT

1.01 Reguleringsformål

Området innenfor reguleringsplanavgrensningen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (Pbl):

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

- Fritidsbebyggelse – frittliggende, FF1 – FF38
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – post, PO1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, R1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon, PR1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, o_TR1
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, S1 – S2

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

- Kjøreveg, o_K1 – o_K2, K3 – K10
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1 – o_A6, A7
- Parkeringsplasser, P1 – P18

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, G1 – G22
- Turveg, T1 – T6

- Friområde, F1 – F3, o_F4 – o_F5

Landbruks-, natur- og friluftsmål (Pbl § 12-5, ledd nr 5)

- Landbruksformål, L1 – L4

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

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, o_FS1 – o_FS2

Hensynssoner i reguleringsplan (Pbl §§ 12-6 og 11-8)

- Sikringssone (Pbl § 11-8, ledd nr A)
Frisikt, H140_1 – H140_2
- Faresone (Pbl § 11-8, ledd nr A)
Høyspent, H370_1

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Det skal for hver ny fritidsbolig settes av plass for minst 1,5 biloppstillingsplasser innenfor planområdet. Der terrenget er egnet for dette og det er regulert inn atkomst, kan det opparbeides 1-2 parkeringsplasser på egen eiendom (jf. parkering vist på illustrasjonsplan). Øvrig parkering skal ivaretas på private parkeringsplasser innenfor planområdet.
- 2.02 Maksimal tillatt mønekote (k) for hver fritidsbolig på tomtene nr. 1 – 24 er påført plankartet.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.01 FF1 – FF38 er regulert til private områder for frittliggende fritidsbebyggelse.

Følgende gjelder for tomt 1 – 24:

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for tomt 3 og tomt 10-21 skal ikke overstige 100 m². For øvrige tomter skal maksimalt bebygd areal (BYA) ikke overstige 120 m². Det tillates oppført utvendig frittstående bod/uthus på hver eiendom på maks 15 m². Det tillates oppført terrasse/platting på inntil 25 m². Areal til parkering på egen tomt inngår ikke i beregningen av BYA.

Det tillates oppført bygninger med mønehøyde inntil 5,7 meter beregnet fra overkant gulv.

Alle bygningene på den enkelte eiendom skal beises eller males i jordfarger. Bygningene skal ha saltak og takvinkelen skal være mellom 27° og 38°.

Nye fritidsboliger skal tilkobles eksisterende VA-anlegg.

Følgende gjelder for øvrige, bebygde tomter:

Maksimalt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 120 m². Det tillates utvendig frittstående bod/uthus på hver eiendom på maks 15 m². Det tillates terrasse/platting på inntil 25 m². Areal til parkering på egen tomt inngår ikke i beregningen av BYA.

Bygninger tillates oppført med mønehøyde inntil 6,0 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Tilbygg/påbygg skal forholde seg til stedlig byggeskikk.

- 3.02 PO1 er regulert til privat område for øvrige kommunaltekniske anlegg - post. Innenfor området skal det etableres anlegg for posthåndtering. Det kan settes opp levegger og tak over postkassestativ o.l. i området for post.
- 3.03 R1 er regulert til privat område for renovasjon. Innenfor området skal det etableres anlegg for avfallshåndtering – nedgravde avfallscontainere.
- 3.04 PR1 er regulert til privat område for øvrige kommunaltekniske anlegg - post/renovasjon. Innenfor området skal det etableres anlegg for post- og avfallshåndtering. Det kan settes opp levegger og tak over renovasjonsdunker/postkassestativ og lignende i området for post/renovasjon.
- 3.05 o_TR1 er regulert til område for offentlig trafo.
- 3.06 S1 og S2 er regulert til private småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 o_K1 – o_K2 er regulert til offentlig kjøreveg.
- 4.02 K3 – K10 er regulert til privat kjøreveg.
- 4.03 o_A1 – o_A6 er regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg. Områdene er offentlige og skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag mv.
- 4.04 A7 er regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg. Området er privat og skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag mv.
- 4.05 P1 – P18 er regulert til privat parkeringsplass. Områdene skal nyttes til parkering for fritidsbebyggelsen innenfor planområdet. Område P1 skal også nyttes som gjesteparkering. Området tillates ikke benyttet til lagring herunder båtlagring, båthengere etc.

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

- 5.01 G1 – G22 er regulert til private områder for grønnstruktur.

Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten og bevares som naturområder med stedegen vegetasjon. Det tillates enkel tilrettelegging for fremføring av stier.

Det tillates tynningshogst og nødvendig landskapspleie.

Det tillates terrenginngrep i grønnstruktururområdene i forbindelse med veg-, parkerings- og tomteanlegg. Inngrepene skal skje skånsomt, og eventuelle skjæringer og fyllinger som vil gå inn i grønnstruktururområdene skal jordslås med stedlige masser.

Det er ikke tillatt med noen form for parkering eller lagring innenfor områdene.

- 5.02 T1 – T6 er regulert til private områder for turveg. Områdene tillates opparbeidet til enkel sti. Områdene skal ivareta allmenne ferdselsinteresser, og skal fungere som del av adkomst til fritidsboligene. Turveger skal merkes.
- 5.03 F1 – F3 er regulert til private friområder. o_F4 – o_F5 er regulert til offentlig friområde. Det er ikke tillatt med noen form for lagring innenfor områdene. Innenfor områdene F1, F2 og o_F4 – o_F5 tillates merket kyststi.

§ 6

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- 6.01 L1 – L4 er regulert til private områder for landbruksformål.

§ 7

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 7.01 o_FS1 – o_FS2 er regulert til offentlige friluftsområder i sjø. I områdene kan det ikke legges ut bøyer, moringer e.l andre anlegg/tiltak som medfører at allmenhetens fremkommelighet begrenses.

§ 8

HENSYNSSONER

- 8.01 H140_1 - H140_2 er regulert til hensynssoner frisiktsone ved veg. Innenfor frisiktsonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning i frisiktsonene tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Områdene tillates ikke benyttet til parkering /lagring (også snøopplag).
- 8.02 H370_1 er regulert til faresone - høyspent.

§ 9

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 9.01 Område for renovasjon R1 og område for post/renovasjon PR1 skal opparbeides og ferdigstilles før nye fritidsboliger innenfor FF1-FF38 tillates tatt i bruk.
- 9.02 Opparbeidelsen av parkeringsplasser skal følge utbyggingen av området slik at det til enhver tid er tilstrekkelig med parkering. Parkeringsplass P1 skal opparbeides og ferdigstilles før nye fritidsboliger innenfor FF1- FF38 tillates tatt i bruk.
- 9.03 Nye fritidsboliger skal være tilkoblet eksisterende VA-anlegg i området før de tillates tatt i bruk.
- 9.04 Turveger skal merkes før utbyggingen av området tillates.
- 9.05 Byggetiltak på tomt nr. 1 kan ikke igangsettes før høyspent er kablet og lagt i bakken.
- 9.06 Frisiktsoner ved veg skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende veganlegg.
- 9.07 Det skal settes opp bom på vei K8 samtidig med opparbeidelse av vei og vendehammer innenfor bom.
- 9.08 Privat veg K3 mellom P1 og P2 skal ha støvfritt dekke før første hytte tas i bruk.

Arendal, 11.12.2014

Gidske Houge
saksbehandler



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 308
Bruksnummer: 215

Utskriftsdato/klokkeslett: 18.09.2024 kl. 13:57
Produsert av: Gjevdet Kelmendi - 0906

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	TABU
Etableringsdato:	18.06.1963
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 308 / 215	675,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		030656	TROMMESTAD OLE		GAMLE SANDVIGVEI 102 4816 KOLBJØRNSVIK	1 / 1
Fester			ROSENOW RENATE			1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6477028	486799		675,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 308/215		
		Omnummerert fra:	0906 - 308/215		
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992				smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til:	0906 - 308/215		
		Omnummerert fra:	0922 - 8/215		
	Var 922 - 8/215/0/0				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	18.06.1963				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0922 - 8/30		-637
		Mottaker	0922 - 8/215		637

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	14.09.2012				0906spj 14.09.2012
Annen forretningstype	2012/7228	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 308/30		0
		Berørt	0906 - 308/170		0
		Berørt	0906 - 308/199		0
		Berørt	0906 - 308/202		0
		Berørt	0906 - 308/215		0
		Berørt	0906 - 308/238		0

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Grødvigen	31462	43		Grunnkrets: 3103 Sandvigen	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets: 6 Hisøy	
			6477016	486799	Kirkesokn: 05070501 Hisøy	
					Postnr.område: 4816 KOLBJØRNSVIK	
					Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	21 621 730	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	26.11.2001
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	83	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	19.06.2002
	Nord: 6477016 Øst: 486799	Bruksareal totalt:	83	Avløp:		Tatt i bruk:	27.07.2004
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	83	83	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
31462 Grødvigen 43	H0101	Fritidsbolig	83	0	Kjøkken	0	0	308/215

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ROSENOW RENATE		

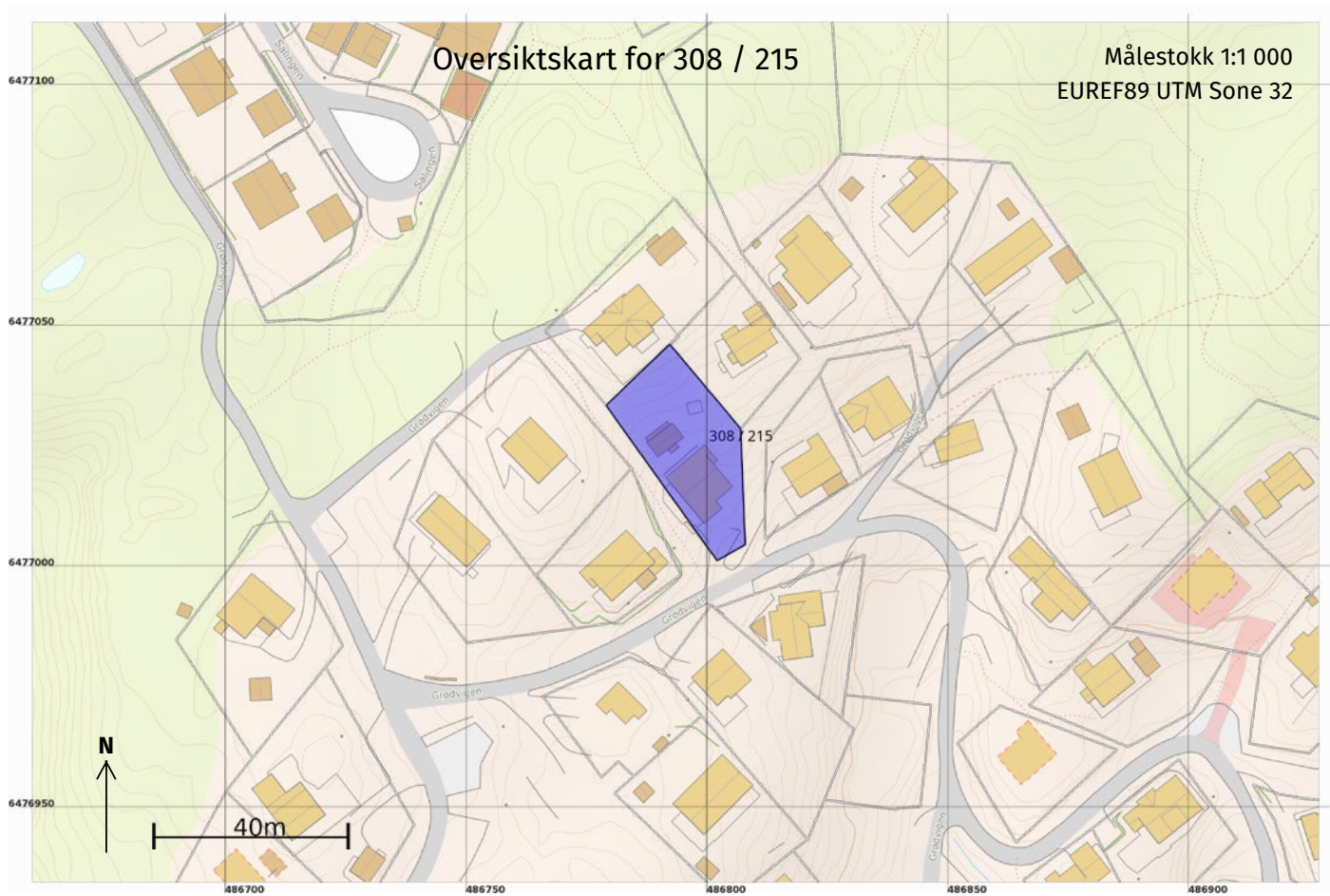
Byggningsnr:	300 532 800	Bebygd areal:	25	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	15	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6477028 Øst: 486791	Bruksareal totalt:	15	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	15	15	0	0	0	0	0

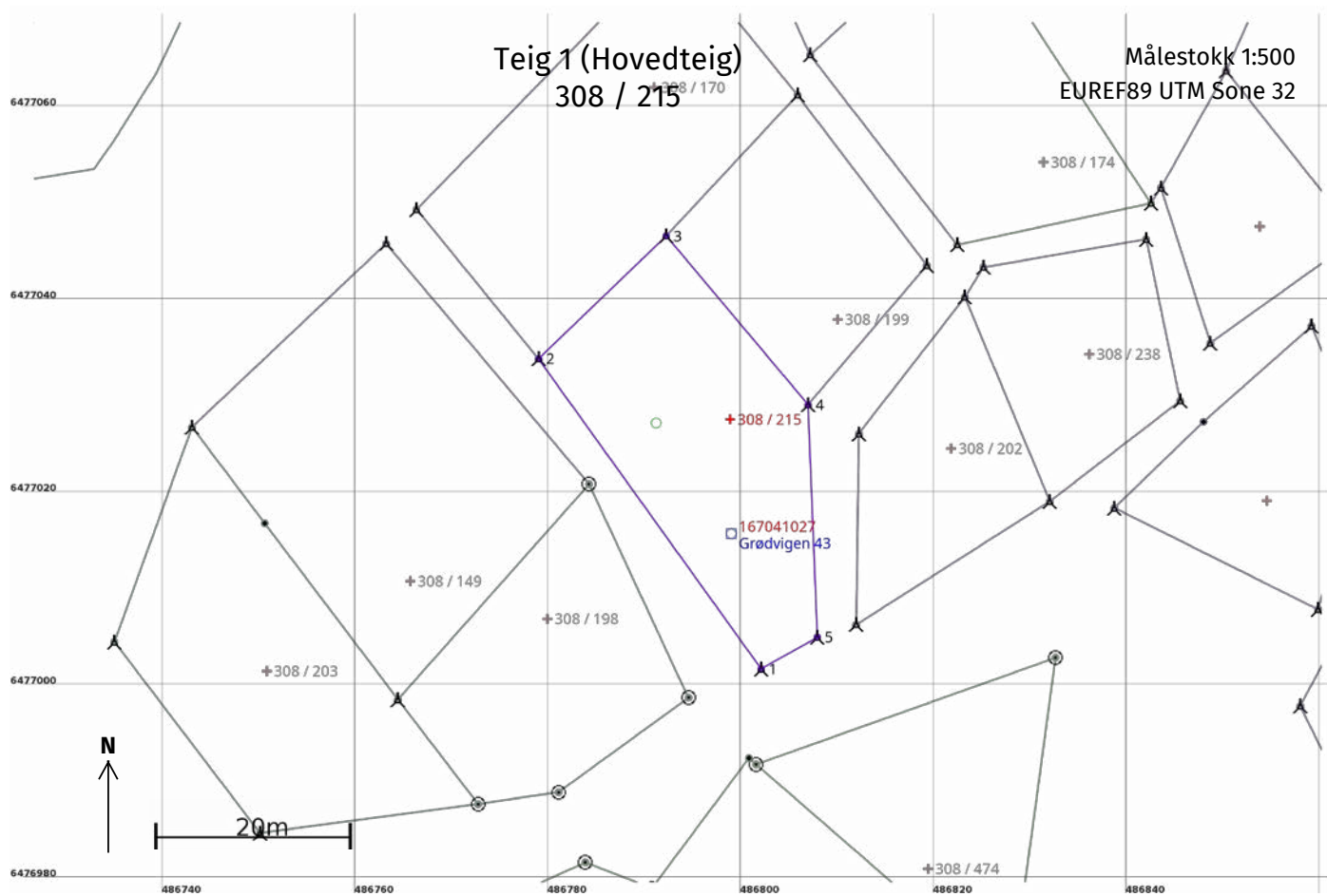
Bruksenheter

Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
				Unummerert bruksenhet		0		0				0		0		308/215	
Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten																	
Bygningsnr:		167 041 027		Bebygd areal:		0		Ant. boliger:		0		Datoer					
Løpenr:				Bruksareal bolig:		0		Ant. etasjer:		1		Rammetillatelse:					
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		59		Vannforsyning:				Igangsettingstillatelse:					
		Nord: 6477016 Øst: 486799		Bruksareal totalt:		59		Avløp:				Tatt i bruk:					
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:		0		Har heis:		Nei		Midlertidig brukstillatelse:					
Bygningstype:		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol		Bruttoareal annet:		0						Ferdigattest:					
Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:		0						Bygning revet/brent: 15.02.2002					
Bygningsstatus:		Bygning revet/brent		Alternativt areal:		0											
Energikilder:				Alternativt areal 2:		0											
Oppvarming:																	
Etasjer																	
Etasje		Antall boenheter		BRA bolig		BRA annet		BRA totalt		BTA bolig		BTA annet		BTA totalt		Alt. areal Alt. areal 2	
H01		0		0		59		59		0		0		0		0	
Bruksenheter																	
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
				Unummerert bruksenhet		0		0				0		0		308/215	



18.09.2024 13:57

Side 6 av 8



18.09.2024 13:57

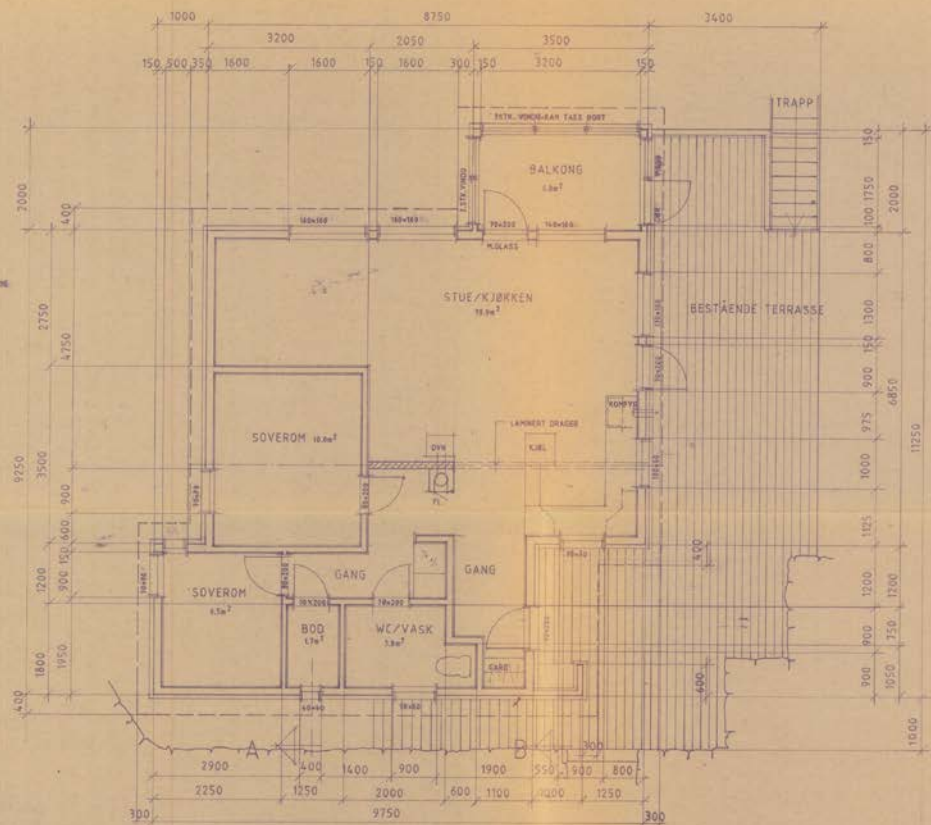
Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 675,1 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6477028 Øst: 486799

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6477001,99	486802,10	39,58	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
2	6477034,15	486779,03	18,35	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
3	6477046,88	486792,25	22,88	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
4	6477029,37	486806,97	24,12	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
5	6477005,27	486807,91	6,67	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	

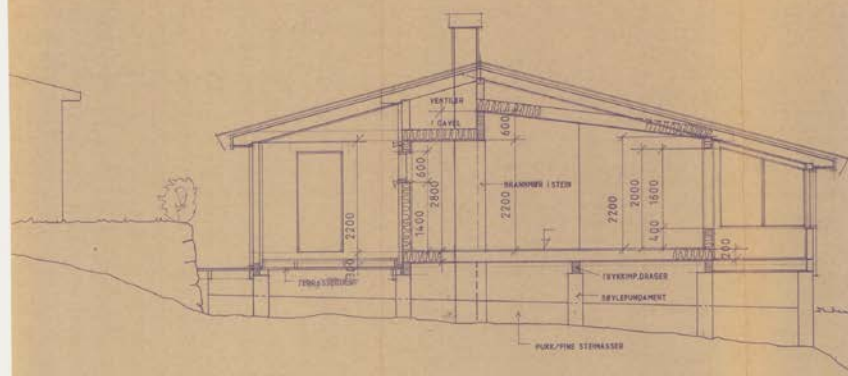


ARENDAL KOMMUNE
 Opplysningsvesenetsvesen
 26.11.2001

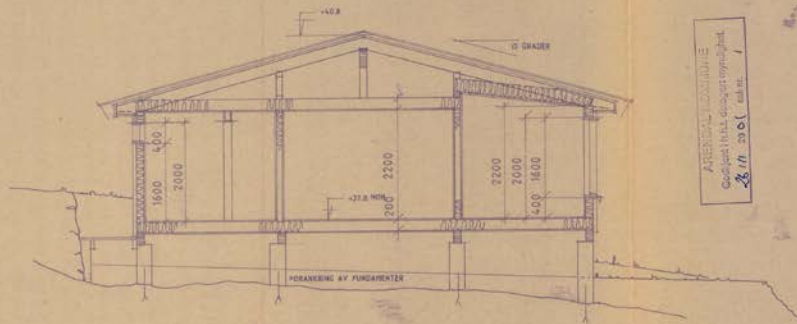
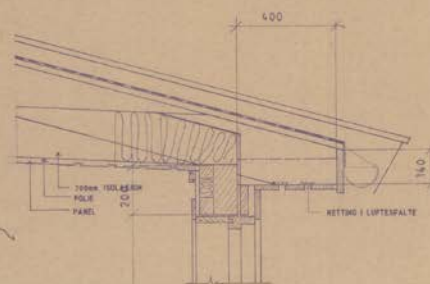


26 OKT. 2001
 Jnr. 040147/01

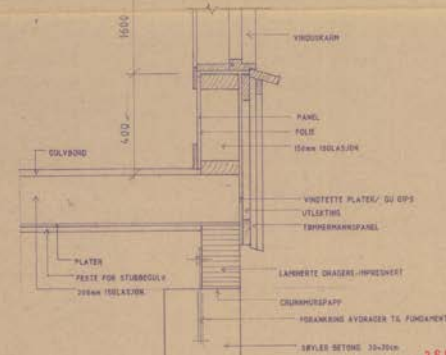
TILTAKSHAVER: RENATE ROSENOW	
TILTAKETS ADRESSE: SANDVIKTOPPEN, HINBY	VEDLEGG NR: D1
gnr: 300 bnr: 216	kommune: ARENDAL
TILTAK: FRITIDSBOLIG	
TEGNING: PLAN OG SNITT	M=1:50
DATO: 18.08.01	NR: 2001-30
ANSVARTS SIGNER:	KORRIGJER: 18.10.01
ANSVARTS FULLETTENAVN:	KORRIGJER FULLETTENAVN:



SNITT B-B



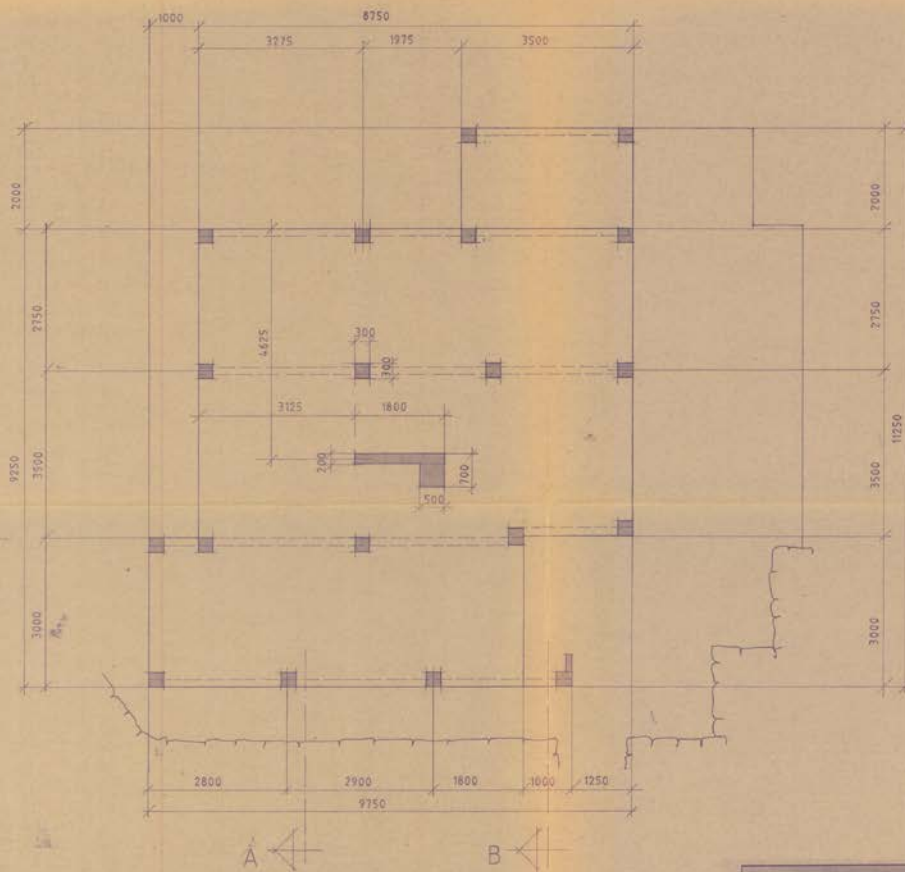
SNITT A-A



DETALJ M=1:10

26.01.2001
Jur. 0401476

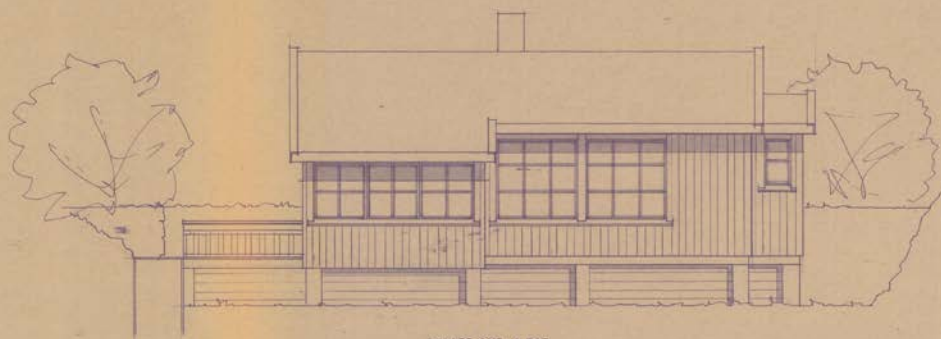
TILTAKEHAVER: RENATE ROSENOW	
TILTAKEADRESSE: SANDVIKTOPPEN, HISSØY	VEDLEGG NR: D1
300	210
TILTAKE: FRITIDSBOLIG	KOMMUNE: ARENDAL
TEGNING: PLAN OG SNITT	M=1:50
NR: 2001-30	
DATE: 10.08.01	KORRIGERT: 10.10.01
UNNSKILDE BOKEN	TRØLUND ØYERSEN/ROSENOW AS, MÅNDELANDS AVDELING
ADSTILLER PROJEKTLEDEREN	TRØLUND ØYERSEN/ROSENOW AS, MÅNDELANDS AVDELING



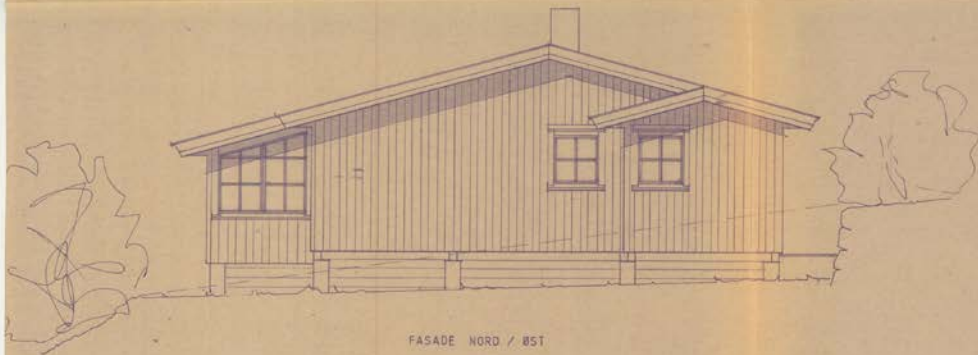
ARENDAL KOMMUNE
Godekjøp (hva? eller salg?)
26/11/2001

26 OKT. 2001
Jnr. 040148/01

TILTAKSHAVER: RENATE ROSENOW			
TILTAKETS ADRESSE: SANDVIKTOPPEN, HØBY		VEDLEGG NR. D2	
2001	218	2001	2001
TILTAK: FRITIDSBOLIG	KORRIGJØR:	M=1:50	NR:2001-30
TEGNING: FUNDAMENTPLAN		10.10.01	
DATO: 10.08.01		10.10.01	
UTVÆRDI AV TEGNING: FRIKJØP AV TEGNINGEN		UTVÆRDI AV TEGNINGEN	
UTVÆRDI AV TEGNINGEN: FRIKJØP AV TEGNINGEN		UTVÆRDI AV TEGNINGEN	



FASADE SYD / ØST

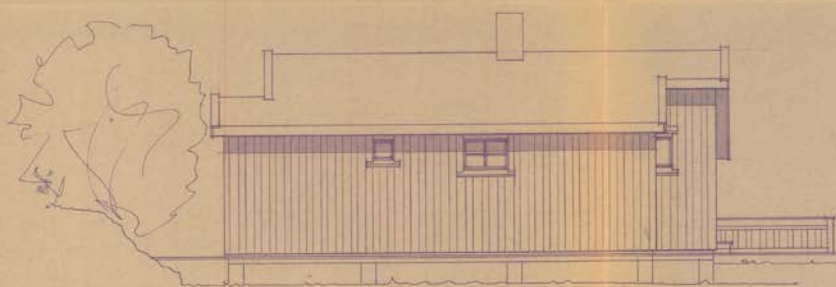


FASADE NORD / ØST

ARENDAL KOMMUNE
Grafisk HALL design og tegning
S. H. 2001 ark. nr. 1

26.01.2001
Jnr. 010148/01

TILTAKSHAVER: RENATE ROSENOW			
TILTAKETS ADRESSE: SANDVIKTOPPEN, HISSØY		VEGLEGG NR. D3	
Øst: 308	219	Kommune	ARENDAL
TILTAK: FRITIDSBOLIG			
TEGNING: FASADER		M=1:50	NR:2001-30
DATO: 15.08.01		KORRIGER: 15.10.01	Arntfinn Tachselø
ANSVARIG BYRÅ: FRODO EYERSEN		PROJEKT BYRÅ: A.S. ARNTFINN TACHSELØ	
ANSVARIG PROJEKTERING: FRODO EYERSEN		PROJEKT BYRÅ: A.S. ARNTFINN TACHSELØ	



ARENDALE KOMMUNE
Geografisk kart, del av kart over Norge
1:11 20 00 1:11 20 00

2 6 OKT. 2001
Jnr. 040148/1

TILTAKSHAVER: RENATE ROSENOW	
TILTAKETS ADRESSE: SANDVIKTOPPEN, HUSØY	VEDLEGG NR. D3
Stad: 3020 Sandnessjøen	Kommune: ARENDAL
TILTAK: FRITIDRSBOLIG	M=1:60 NR:2001-30
TEGNING: FASADER	10.10.01
DATO: 10.08.01	KORRIGJER: 10.10.01
FORSLAG AV BYGGING	PROJEKT OG BYGGING AV LØSNINGEN PÅ ARENDAL
FORSLAG AV BYGGINGSPROJEKT	PROJEKT OG BYGGING AV LØSNINGEN PÅ ARENDAL



Kartverket

DE PRESNO & PARTNERE AS
V/LEIF CHRISTIAN DE PRESNO
VESTRE GATE 2
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1409240362
Vår referanse: 3571851/24812658
Bestilling: C3 2024-09-03 75

Dato
03.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12069	36	11.11.1986	BESTEMMELSE OM VEG ELEKTRISKE KRAFTLINJER FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	308	30	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT

11.11.86 12069

SØRENSKRIVEREN I
NEDENES

F E S T E K O N T R A K T

Mellom

Johannes Trommestad, f. nr. 200621 [redacted]
eier av gnr. 8 bnr. 30 i Hisøy
adresse Gl. Sandvigvei 102, 4816 Kolbjørnsvik,

og

Svenne Amundsen
C. Lorentz v. 14B, 0258 0x02 f. nr. *230742*
adr.

er inngått slik

a v t a l e :

1. Tomt

Festeren leier følgende tomt av eierens eiendom:

Stykket tomten "Tolui" gnr 8 bnr. 215 ar skyld 100

2. Festetid

Festeforholdet begynner

1. januar..... 1983

og varer i 80 år regnet fra denne dato. Ved festekontraktens utløp kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomten ryddet på festerens bekostning dersom ikke ny kontrakt blir inngått.

3. Festeavgift

Årlig festeavgift er

kr 750

som forfaller til betaling forskuddsvis 1. januar hvert år, første gang 1. januar 1983.

Festeavgiften indeksreguleres hver tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode med utgangspunkt i konsumprisindeksen pr. 15. i måneden forut for inngåelsen av festekontrakten. Skulle konsumprisindeksen ikke bli opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

4. Avgifter

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann og kloakktjenester. I tillegg kommer eventuelle utgifter til vedlikehold av vei og snøbrøyting.

5. Vann, renovasjon

Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedrørende vann, avløp og renovasjon. Dersom det kommer kommunale pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp og renovasjon, forplikter festeren seg til å dekke sin forholdsmessige andel av disse kostnadene. Avfall og kloakk/spillvann må ikke forurense eller på annen måte sjenere omgivelsene. *Nødvendig medlemskap av vann og kloakklidende over tomten kan ikke nektes, men skole av dette erstattes etter best.*

6. Adkomst etc.

Festeren gis rett til adkomst til sin hytte etter de veier som er utlagt. Dersom eieren ikke har opparbeidet veier og krevet refusjon for dette, forplikter festeren seg til å være med på å dekke opparbeidelseskostnadene dersom dette skulle bli aktuelt, samt være med å dekke de årlige vedlikeholdsutgifter for veiene.

7. Bebyggelse etc.

Festeren har rett til å bebygge tomten innen rammen av gjeldende bestemmelser. Eventuell uthusplassering skal imidlertid godkjennes av eieren.

Alle trær som stenger utsikt for andre tomter kan eieren forlange fjernet eller beskåret.

Eieren har rett til å strekke ledninger for elektrisitet/TV/*Telefon* telefon over tomten dersom dette blir nødvendig til andre tomter. Festeren plikter etter forlangende av eieren å holde tomten innegjerdet.

8. Overdragelse.

Overdragelse av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Fremleie av festeretten er ikke tillatt. Er det ikke oppført hytte på tomten innen kan eieren kreve festet avvirket i stedet for å godta overdragelse. Denne bestemmelse gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle eller livsarvinger.

9. Mislighold - utkastelse

Ved festetidens utløp eller at nærværende kontrakt blir hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3. punkt 9. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. unnlatelse av å betale skyldig festeavgift og andel av eventuelle felles kostnader innen 2 - to - uker fra mottatt påkrav, og unnlatelse av å rette feil begått i strid med denne kontrakt snarest mulig etter mottatt påkrav om dette. Dersom festeren ikke har etterkommet krav om retting av feil innen en frist på 1 - en - måned, kan eieren, om han ønsker det, selv rette feil og belaste festeren for kostnadene.

For skyldig festeavgift har eieren adgang til å beregne seg 5% rente over Norges Banks diskonto til enhver tid, fra sendt krav om innbetaling og inntil betaling finner sted.

Før eieren går til heving av kontrakten, eller tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle pant-havere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan av-verge reaksjon ved innen 1 - en - måned fra varsel er gitt å betale det skyldige beløp + renter og omkostninger.

10. Pant

Eieren forbeholder seg 1. prioritets panterett i festeretten og bebyggelse for et beløp inntil 3 - tre - års festeavgift for skyldig festeavgift og andel av fellesomkostninger, renter og andre krav mot rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

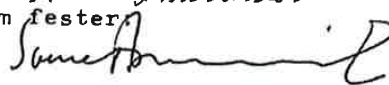
11. Denne kontrakt kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Alle utgifter i forbindelse med opprettelsen av kontrakten og eventuell tinglysing dekkes av festeren.

12. Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift, hvor sorenskriveren i Nedenes oppnevner 3 - tre - voldgiftsmenn og utpeker formann.

13. Andre bestemmelser

Denne kontrakt er utstedt i 2 - to - eksemplarer hvorav eier og fester har ett hver.

Som eier:

Hisøy, den 3 november 1986
Som fester

Det bekreftes at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester og at begge er over 18 år.

F.nr. Gerd Bjørnsen

Adr. Født 19.05.48

SPAREBANKEN SØR
Eiendomsavd.

F.nr.

230742
Adr.: Camilla Carstads v. 14 B
0258 Oslo 2AC Nagelsson
26.02.66

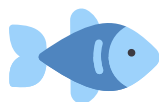
Sparebanken Sør's Eiendomsavd.

Nabolagsprofil

Grødvigen 43

Avstand til sjø

238 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	52 min	🚗
🚆 Arendal stasjon Linje R50	13 min	🚗 7.4 km
🚆 Arendal stasjon Linje F5, R50	13 min	🚗 7.5 km
🚆 Sandvigen Linje 103	14 min	🚶 1 km
🚆 Hasseldalen Linje 103	18 min	🚶 1.2 km

Avstand til byer

Arendal	13 min	🚗
Kristiansand	53 min	🚗
Oslo	3 t 13 min	🚗
Stavanger	4 t 2 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hisøy skole - Arendal Kommune	6 min	🚗
🚗 Barnevern og Forebyggende - Arenda...	10 min	🚗

Havner i området

- Arendal Seilforenings Gjestehavn
- Arendal gjestehavn
- Kystveien Service og Marina
Drivstoff



Aktiviteter

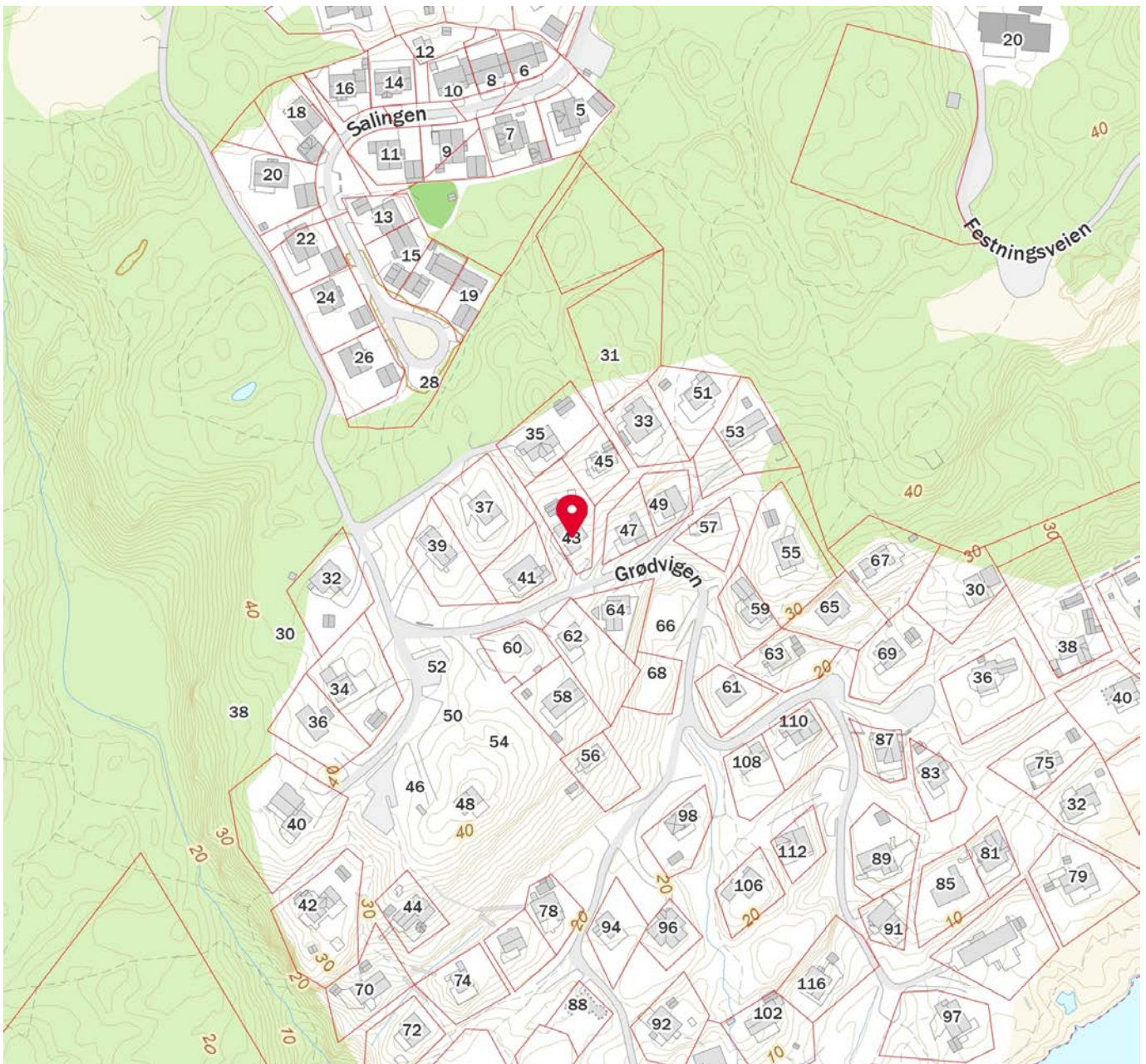
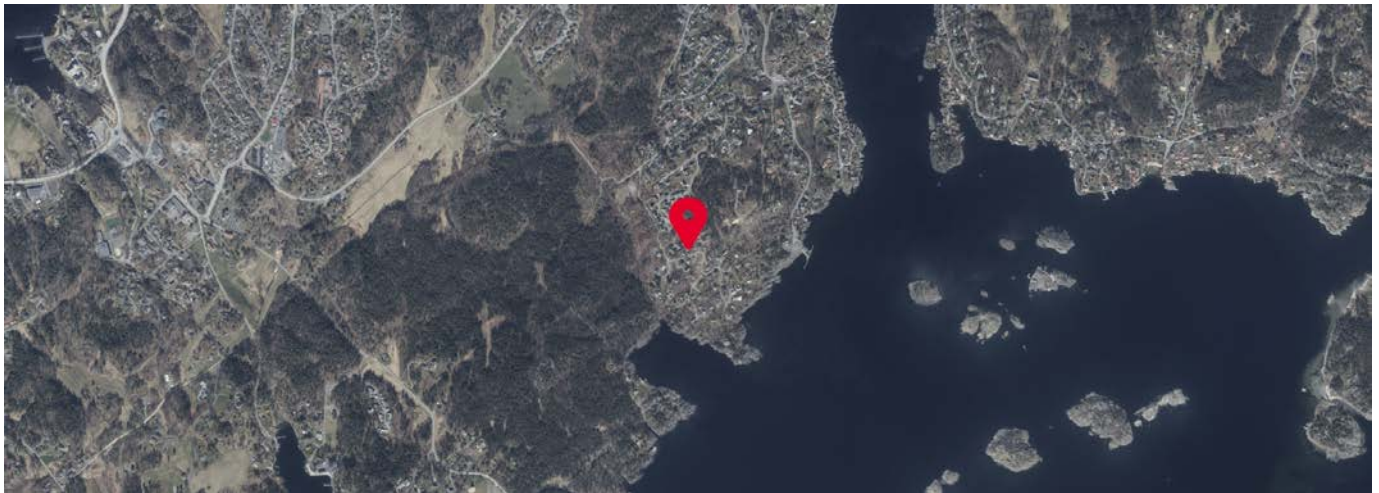
Stølsviga badeplass	8 min	🚗
Agder dykkersenter	9 min	🚗
Stall Nedenes	11 min	🚗
Arendal Bowling	12 min	🚗
Kino 1 Arendal	13 min	🚗
Arendal og Grimstad rideklubb	16 min	🚗
Kunstisbanen i Arendal	18 min	🚗
Stall GP, Fevik	17 min	🚗

Sport

⚽ Hasseldalen balløkke Ballspill	15 min	🚶 1.1 km
⚽ Sandvikodden Fort - Beachvolleyballb... Sandvolleyball	18 min	🚶 1.2 km
🏊 Arendal Sport og Fitnessenter	12 min	🚗
🏊 Aktiv Trening Arendal	12 min	🚗

Dagligvare

Rema 1000 His PostNord	6 min	🚗 2.6 km
Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min	🚗 3.5 km





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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Grødvigen 43
4816 KOLBJØRNSVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

Telefon: 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@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