



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.  
Tar deg videre

Kongshavnveien 34, 4812 KONGSHAVN

**Tromøy - Nyere enebolig - Sjønært  
og vestvendt - Utsikt og sol - Ingen  
boplikt - Dobbel garasje - Mulighet  
for sjøbod**





Her kommer det bildetekst  
Denne kan komme på to linjer







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 6 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 191 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 181 390,-  
**Selger:** Thorsen Shipbrokers AS

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2016  
**BRA-i/BRA Total:** 158/194 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 680 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 202, bnr. 453

**Oppdragsnr.:** 1409240002

## Tromøy - Nyere enebolig - Sjønært og vestvendt - Utsikt og sol - Ingen boplikt - Dobbel garasje

Eiendommen har en fantastisk, sjønær beliggenhet kun få meter fra Tromøysund og har en nydelig utsikt over Tromøysund og Sørlandsleia med innseiling til Arendal havn og sentrum. Terrassen er stor og solrik med panoramautsikt og nordvestvendt beliggenhet hvor man har sol fra morgen til sen kveld.

Lettstelt, solrikt og sjønært - Ingen boplikt!

Tomten er opparbeidet med stor solrik betongterrasse med glassrekke langs hele boligens fasade samt en skjermet treplattung mot vest. Ved inngangsparti er det gårdstun med belegningsstein. Tomten er særdeles lettstelt og passer utmerket for aktive familier.

Innholdsrik, nyere enebolig med praktisk og god planløsning. Eneboligen har 2 fulle etasjer og tilhørende dobbel garasje. Muligheter for kjøp av sjøbod med strandparsell og brygge.



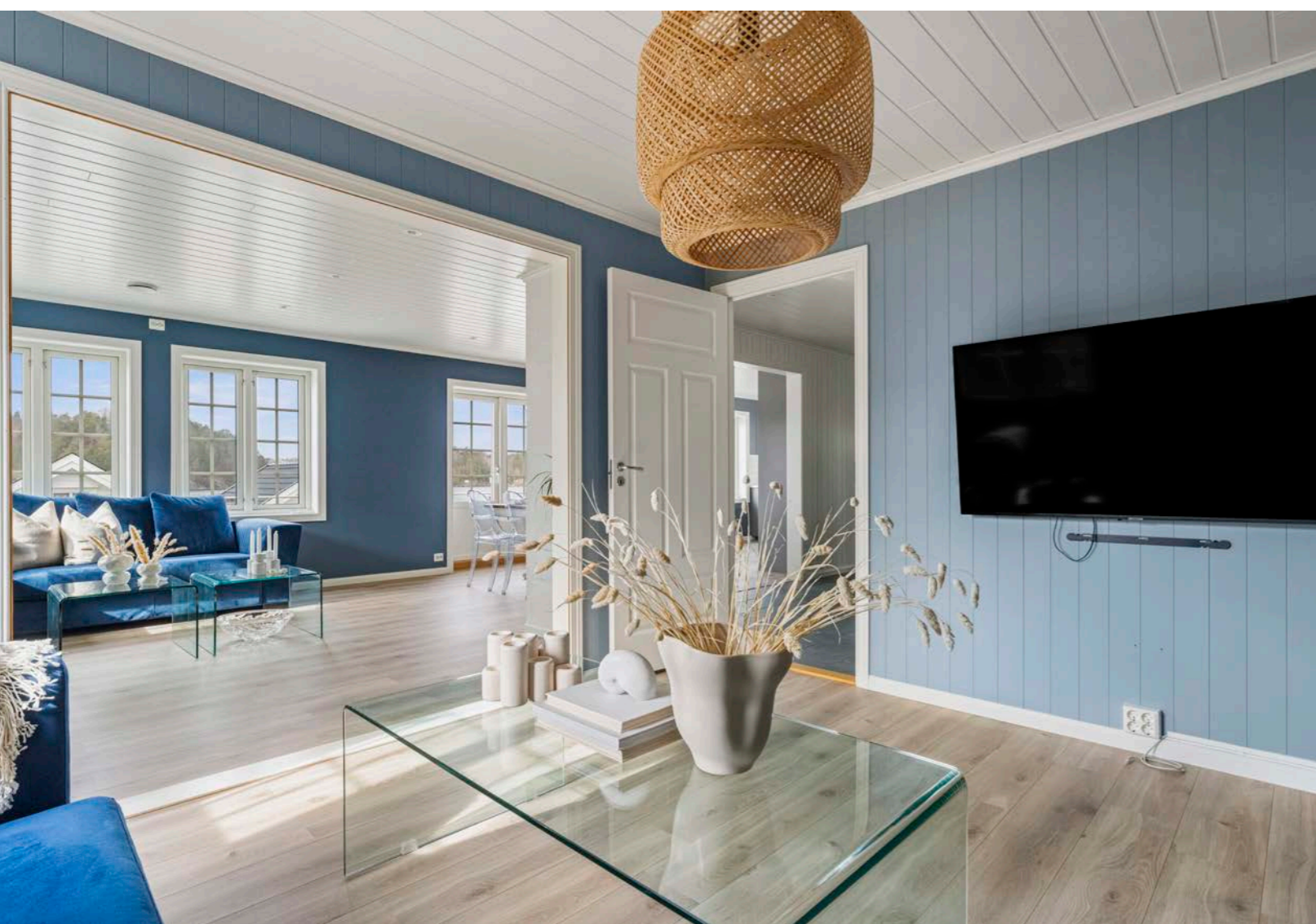
## Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	6
Plantegninger .....	18
Om eiendommen .....	22
Tilstandsrapport .....	36
Egenerklæring .....	59
Energiattest .....	64
Nabolagsprofil .....	64
Kommunalopplysninger .....	67
Tegninger sjøbod .....	78
Tinglyste bestemmelser .....	80
Forbrukerinformasjon .....	108
Budskjema .....	109





I front har man en stor, gjennomgående og lys stue med kjøkkenløsning, spisestue og utgang til den store terrassen.





Kjøkkenet er i malt, profilert utførelse med integrerte hvitevarer (komfyr, induksjonstopp, kjøleskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin).









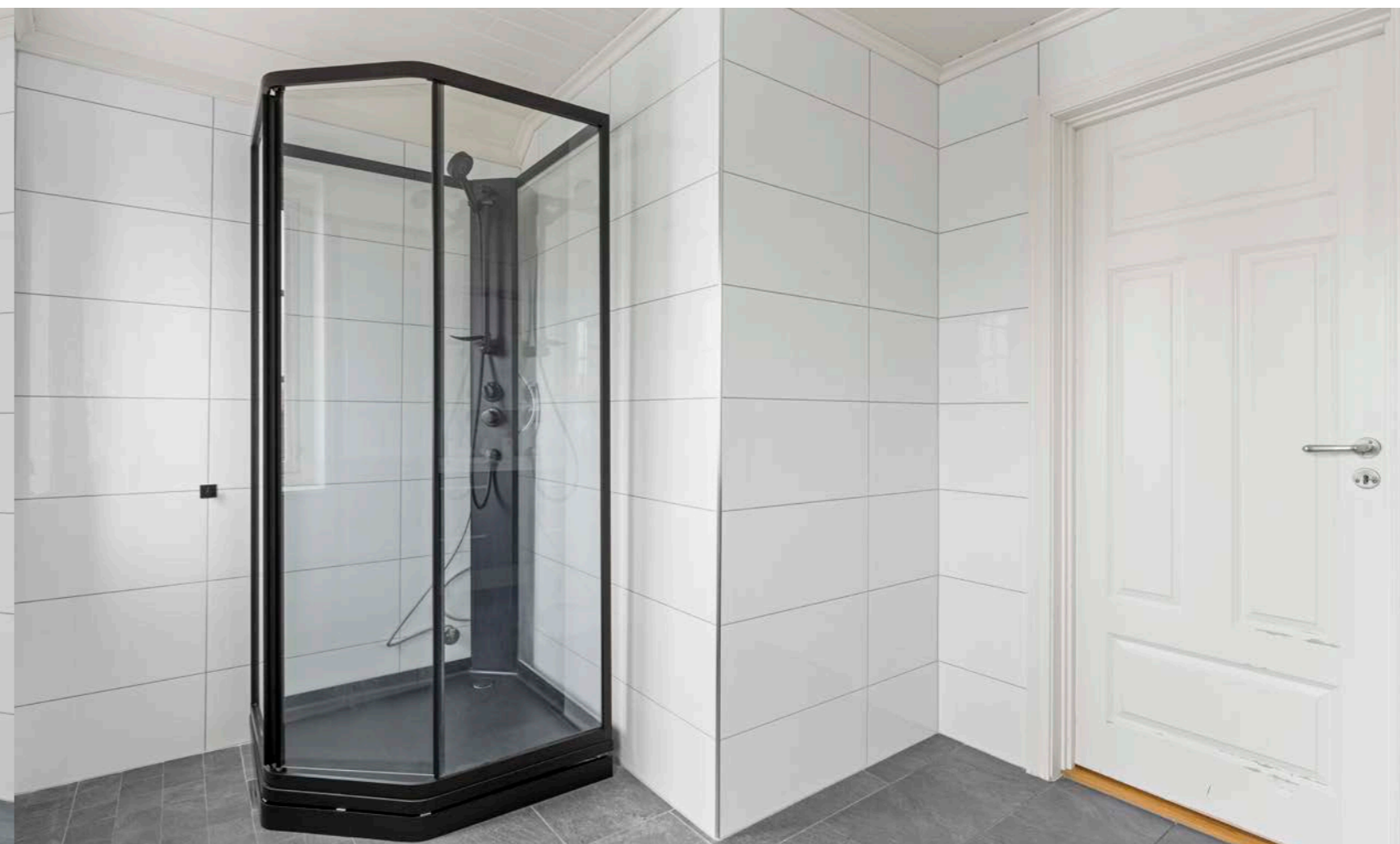


Loftetasjen har full takhøyde og en romslig lofstue samt 3 store soverom og eget bad.  
Det er også en praktisk bod i etasjen. Gulvene har gjennomgående tilsvarende laminatgulv som hovedetasjen og malt panel på vegger og i tak. Det er downlights i tak i loftstuen og på bad.





Begge bad er fliselagt til tak, har varmekabler, servantinnredninger, dusj og wc.  
Hovedbadet har dobbel servantinnredning.





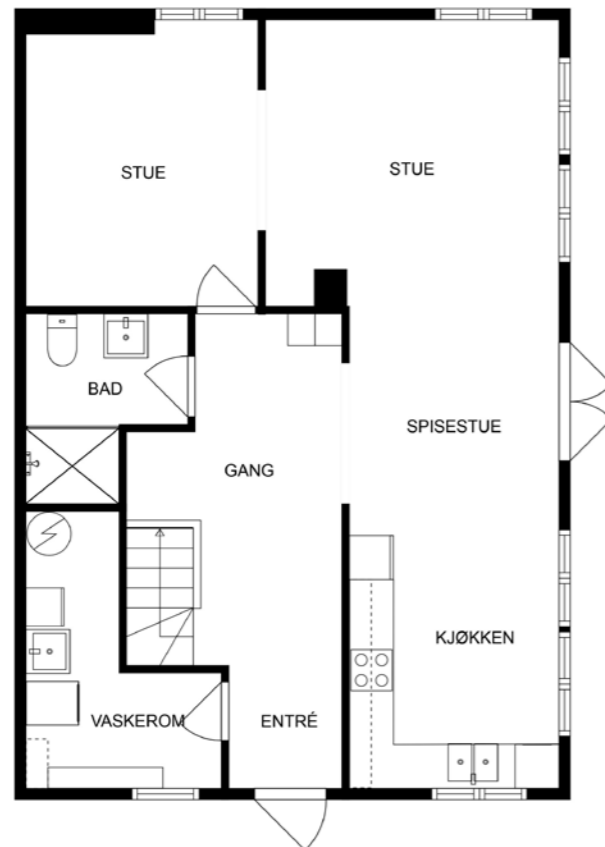


3 romslige soverom i boligens 2. etasje.



# Plantegning

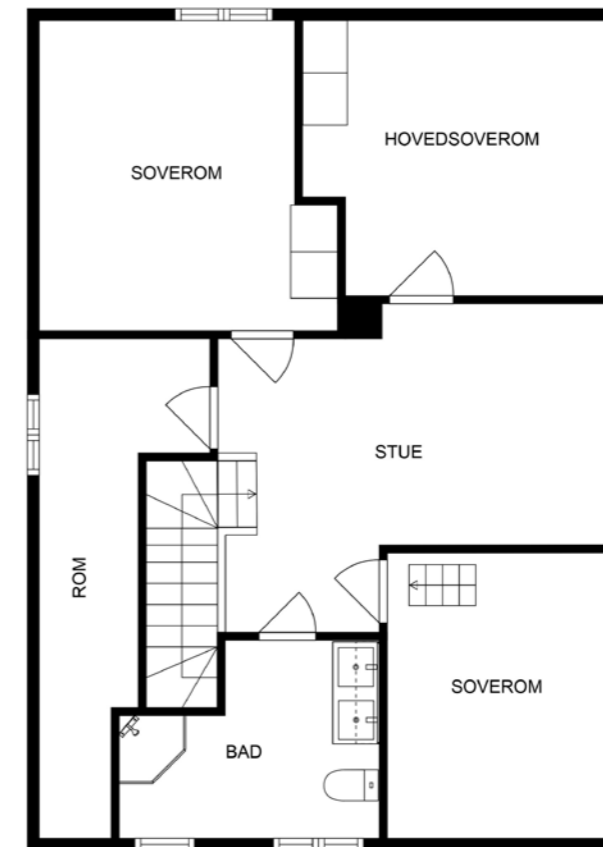
## 1. etasje



Plantegningene er ment som illustrasjon. Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

## 2. etasje



Plantegningene er ment som illustrasjon. Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Eiendommen ligger på en praktfull nordvestvendt utsiktstomt, særdeles sjønært langs med Tromøysund.



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 158 m<sup>2</sup>

BRA - e: 36 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 194 m<sup>2</sup>

TBA: 115 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Gang, vaskerom, bad, stuer, kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 80 m<sup>2</sup> Stue, bad, 3 soverom, kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

115 m<sup>2</sup> Terrasse

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Loft (gulvareal) 21 m<sup>2</sup>.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Loft med gulvareal 21 m<sup>2</sup> er ikke med i arealberegningen grunnet lav takhøyde.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

680 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en praktfull nordvestvendt utsiktstomt, særdeles sjønært langs med Tromøysund på Kongshavn i Arendal. Her er sol fra morgen til sen kveld og panoramautsikt over Tromøysund / Sørlandsleia og full oversikt over båttrafikken som går forbi.

Tomten er opparbeidet med stor solrik betongterrasse med glassrekke langs hele boligens fasade samt en skjermet treplattung mot vest. Ved inngangsparti er det gårdstun med belegningsstein. Tomten er særdeles lettstelt og passer utmerket for aktive familier.

I tillegg har tomten asfaltert gårdstun med biloppstillingsplass foran egen dobbel garasje samt gjesteparkering på tomten som ligger øst for garasjerekken. Denne rett samt adkomstrett og rett til å benytte gårdstun med inngangsparti og tak over garasje som ikke ligger på tomten er tinglyst som rettighet på Gnr. 202, Bnr. 89 og 454. Deler av garasjeanlegget er utskilt fra denne eiendom. Gnr. 202, Bnr. 485 (sjøboden) har tinglyst rett til biloppstillingsplass vest for egen garasje. Gnr. 202, Bnr. 455 har vegrett til sin eiendom.

### Beliggenhet

Eiendommen har en fantastisk, sjønær beliggenhet kun få meter fra Tromøysund og har en nydelig utsikt over Tromøysund og Sørlandsleia med innseiling til Arendal havn og sentrum. Terrassen er stor og solrik med panoramautsikt og nordvestvendt beliggenhet hvor man har sol fra morgen til sen kveld.

Båtveien er det kun få minutter inn til Arendal's indre byfjord, hav og vakker skjærgård eller via indre lei til

Kilsund og Tvedestrand.

I umiddelbar nærhet finner man badestrand (Dybdalstranda) med bl.a. grillplass og sandvolleyballbane samt kommunal båthavn. Kort avstand til dagligvarebutikk (Coop Kongshavn), Sandnes skole, barnehage m.m. Ved skolen finner man i tillegg klatrepark, kunstgressbane, ballbinge og turløyper for løping og ski.

Eiendommen ligger ca 10 km. fra Arendal sentrum, bussforbindelse fra RV409.

### Adkomst

Fra Arendal mot Tromøy, over Tromøybrua og følg skilting mot Kongshavn. Ved krysset på Kongshavn tar man ned til Kongshavn Brygge og følger veien ned mot sjøen. Hold høyre når man kommer ned til sjøen og følg til eiendommen som ligger på høyre hånd.

### Bebyggelsen

Frittliggende enebolig over 2 etasjer oppført og ferdigstilt i 2016.

### Skolekrets

Sandnes barneskole. Ungdomsskole på Roligheden (Tromøy).

### Offentlig kommunikasjon

God bussforbindelse i krysset ved Kongshavn som er i kort gangavstand fra boligen.

### Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Enebolig med tilhørende garasje på attraktiv, sjønær tomt. Boligen er oppført i 2016 og har generelt god tilstand. Oppført over 2 fulle etasjer på grunnmur av såle på mark med isoblokker på vegg øst. Yttervegger i isolert bindingsverk med stående utvendig, malt kledning. Dører og vinduer i tre med isolerglass. Garasjen, som er tak på underliggende garasjeanlegg, er oppført i betong. Tak av typen saltak, tekket med glasserte takstein. 300 l vvs bereder plassert i vaskerom. El-tavle med automatsikringer. Rør-i-rør system.

Garasjeanlegg med tilhørende dobbel garasje er oppført i betong, med gulv og vegger i betong. Se komplett tilstandsrapport ved Pro Verk AS / takstmann Erik Sørensen AS datert 11.03.2024 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger. Sjøboden er omtalt i tilstandsrapporten men er ikke omfattet av salget. Sjøboden kan kjøpes mot pristillegg.

### Sammendrag selgers egenerklæring

- Sprekk i utvendig rør 2021. Utbedret av Spyle og Rørkontroll AS.  
- Inninstallert varmepumpe og el-bil lader, utført av Richard Andersen Elektro AS.  
- 2 sjøboder i front har tinglyst biloppstillingsplass på eiendommen (anvist plass).

### Innhold

Innholdsrik, nyere enebolig med praktisk og god planløsning. Eneboligen har 2 fulle etasjer og tilhørende dobbel garasje. Muligheter for kjøp av sjøbod med strandparsell og brygge.



Innhold enebolig:

1. etasje. Vindfang/gang med hall, vaskerom, bad/wc. Gjennomgående stue med spisestue, kjøkkenløsning og utgang stor vestvendt terrasse. Tv-stue.

2. etasje. Loftstue, 3 romslige soverom, bad/wc. Bod.

Loft: Stort innredet loftsrom (ca. 21 m2) med adkomst fra nedfellbar stige.

Sjøbod (kan kjøpes mot pristillegg):

1. etasje: Inngangsparti med stue, kjøkkenløsning og dobbel dør ut til bryggen. Bad/wc og bod/teknisk rom.

2. etasje: Repo og 2 soverom.

#### Standard

Nyere enebolig som har en normalt god standard og fremstår godt vedlikeholdt og med liten bruksslitasje. Boligen har går over 2 fulle etasjer og har en praktisk og god planløsning med stor bl.a. 2-delt stue, 3 soverom, 2 komplette bad, separat vaskerom og loftstue.

Fra boligens inngangsparti og vindfang kommer man inn i en romslig gang med trapp til loftsetasjen. Vaskerommet ligger praktisk til nærmest inngangen. I front har man en stor, gjennomgående og lys stue med kjøkkenløsning, spisestue og utgang til den store terrassen. I tillegg er det en tilbaketrukket tv-stue og etasjen har også et komplett bad.

Innvendige overflater har tidsriktige og slitesterke laminatgulv i beboelsesrom. Gang, vaskerom og bad har fliser. Vegger har i all hovedsak malte flater eller

panel. Innvendige tak har malt panel og downlights i flere rom.

Loftsetasjen har full takhøyde og en romslig lofstue samt 3 store soverom og eget bad. Det er også en praktisk bod i etasjen. Gulvene har gjennomgående tilsvarende laminatgulv som hovedetasjen og malt panel på vegger og i tak. Det er downlights i tak i loftstuen og på bad.

Kjøkkenet er i malt, profilert utførelse med integrerte hvitevarer (komfyr, induksjonstopp, kjøleskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin).

Begge bad er fliselagt til tak, har varmekabler, servantinnredninger, dusj og wc. Hovedbadet har dobbel servantinnredning.

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:

- Terrengforhold: Terreng er tilnærmet flatt rundt boligen. Mangler fall ut i fra mur side øst.

- Bad 1. etasje: Gulvet har lite fall mot sluk.

- Bad 2. etasje: Gulvet er tilnærmet flatt, kun lokalt fall ved sluk.

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold.

#### 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 hvitevarer(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

#### Parkering

Tilhørende dobbel garasje i andel av garasjebygg under boligen (36 m2). Garasjen har støpt dekke og 2 porter med automatiske portåpnere. I tillegg er det biloppstillingsplass for 2 - 3 biler på egen tomt, både foran garasjer, på parkeringsareal øst for garasjerekke og i gårdstun ved inngangsparti.

#### Forsikringsselskap

If

#### Polisenummer

SP=1521357.7.1

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. 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

Mulighet for kjøp av sjøbod med egen brygge og strandlinje like foran eiendommen. Sjøboden er oppført 2021 og har et samlet bruksareal på 33 m2 som inneholder stue/kjøkken, bad og innredet loftsetasje med 2 rom. Sjøboden har en egen tomt på 90 m2 bestående av parkeringsareal, bryggeanlegg og bebyggelse. Eiendommen har tilhørende brygge samt felles uttrigger med nabo. Mer informasjon ved henvendelse megler.

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

## Energi

#### Oppvarming

Varmekabler i vindfang/gang, vaskerom og på begge bad. Varmepumpe luft/luft i stuen. Boligen har pipeløp. Forøvrig elektrisk oppvarming.

#### Energikarakter

B



### Energifarge

Rød

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 990 000

### Kommunale avgifter

Kr 15 905

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

Inkl. vann, avløp og renvasjon. Vannavgift er basert på estimert forbruk.

### Eiendomsskatt

Kr 11 457

### Eiendomsskatt år

2023

### Formuesverdi primær

Kr 1 221 817

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 642 906

### Formuesverdi sekundær år

2022

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 202, bruksnummer 453 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:

4203/202/453:

16.05.2018 - Dokumentnr: 773061 - Bruksrett  
Bestemmelser vedrørende bruksrett til terrasse  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2018 - Dokumentnr: 773061 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:202 Bnr:89  
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m  
Bestemmelser vedrørende båtbuer/sjøboder  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2018 - Dokumentnr: 773249 - Bruksrett  
Bestemmelser vedrørende terrasse  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2020 - Dokumentnr: 2656475 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:202 Bnr:455  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2022 - Dokumentnr: 502216 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:202 Bnr:481

2024: Tinglysing av rett til parkering for Gnr. 202, Bnr. 485 (sjøbod) i.h.t. kartskisse.

03.07.2017 - Dokumentnr: 712350 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4203 Gnr:202 Bnr:89

01.01.2020 - Dokumentnr: 87124 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0906 Gnr:202 Bnr:453

26.06.2020 - Dokumentnr: 2656440 -  
Arealoverføring  
Areal overført fra: Knr:4203 Gnr:202 Bnr:89  
Vederlag: NOK 0  
Omsetningstype: Fritt salg

26.06.2020 - Dokumentnr: 2656503 -  
Arealoverføring  
Areal overført fra: Knr:4203 Gnr:202 Bnr:454  
Vederlag: NOK 0  
Omsetningstype: Annet

06.07.2021 - Dokumentnr: 833932 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:4203 Gnr:202 Bnr:485  
Elektronisk innsendt

16.05.2018 - Dokumentnr: 773026 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:202 Bnr:89  
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m  
Gjelder båtbuer/sjøboder

16.05.2018 - Dokumentnr: 773061 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:202 Bnr:89

16.05.2018 - Dokumentnr: 773061 - Bestemmelse om parkering  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:202 Bnr:89

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 19.03.2020.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.03.2020.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen har innstallert vannmåler og betaler vann i.h.t. forbruk.

### Regulerings og arealplaner

Uregulert område. Bebyggelse og anlegg; eksisterende boligbebyggelse, hensynssone, bevaring kulturmiljø i.h.t. gjeldende kommuneplan. Plan under arbeid for Kongshavn Brygge (ca. 100 meter vest for eiendommen).

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

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

### Kommentar boplikt

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 eiendomsmeidler 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.

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 990 000 (Prisantydning)

#### Omkostninger

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

15 100 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

17 900 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 990 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 005 100 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 007 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 191 390

### Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### 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 dekningsalg for kjøpers regning.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 0,9% av salgssum.

Tilrettelegging: kr. 10.900,-

Grunnpakke: kr. 11.950,-

Digital annonsering: kr. 9.400,-

Oppgjør: kr. 4.250,-

Garantipremie: kr. 3.800,-

Grunnbok m.v. kr. 949,-

### Oppdragsansvarlig

Leif Christian de Presno

Eiendomsmeidler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

### Ansvarlig megler

Leif Christian de Presno

Eiendomsmeidler 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  
17.01.2025

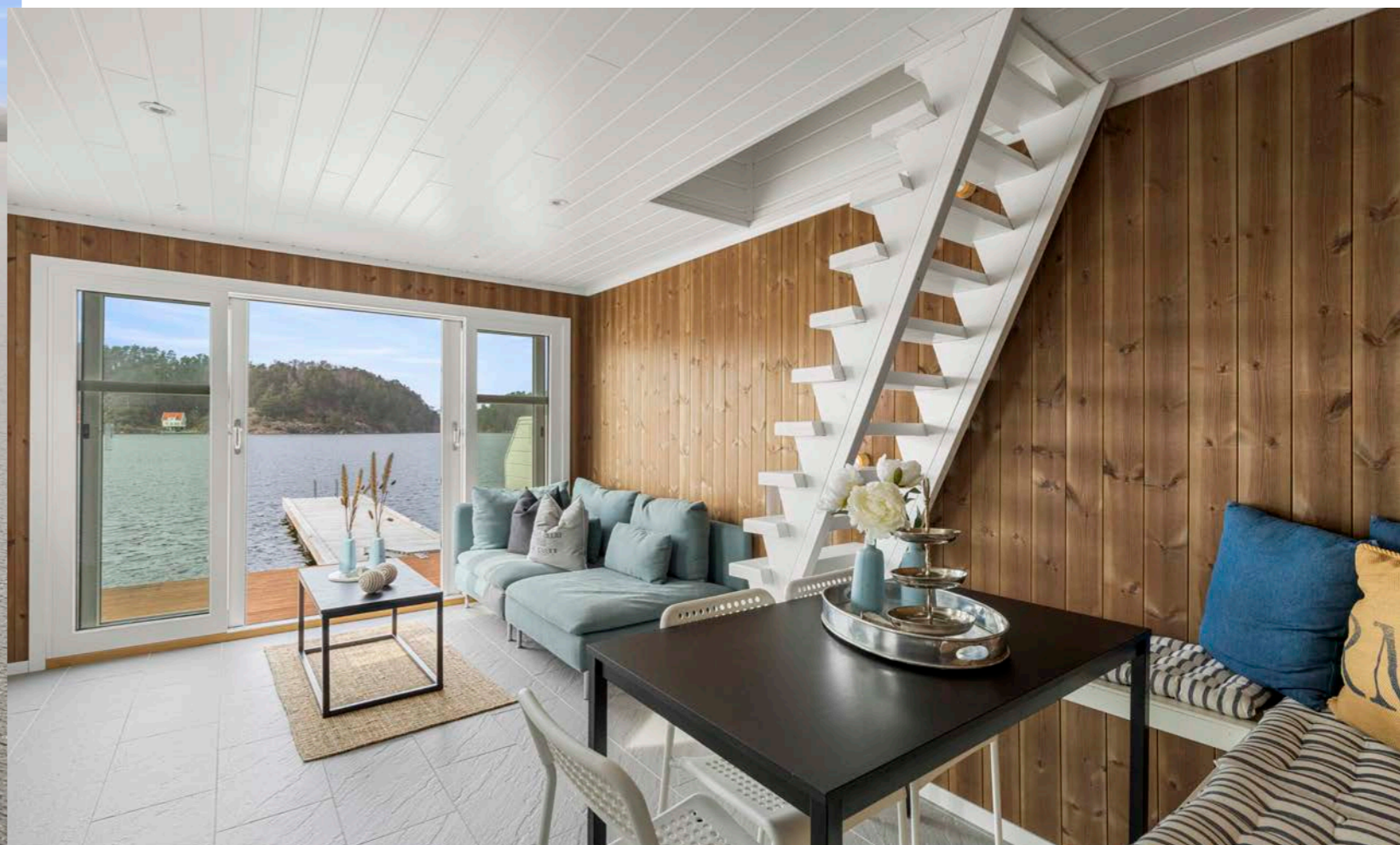




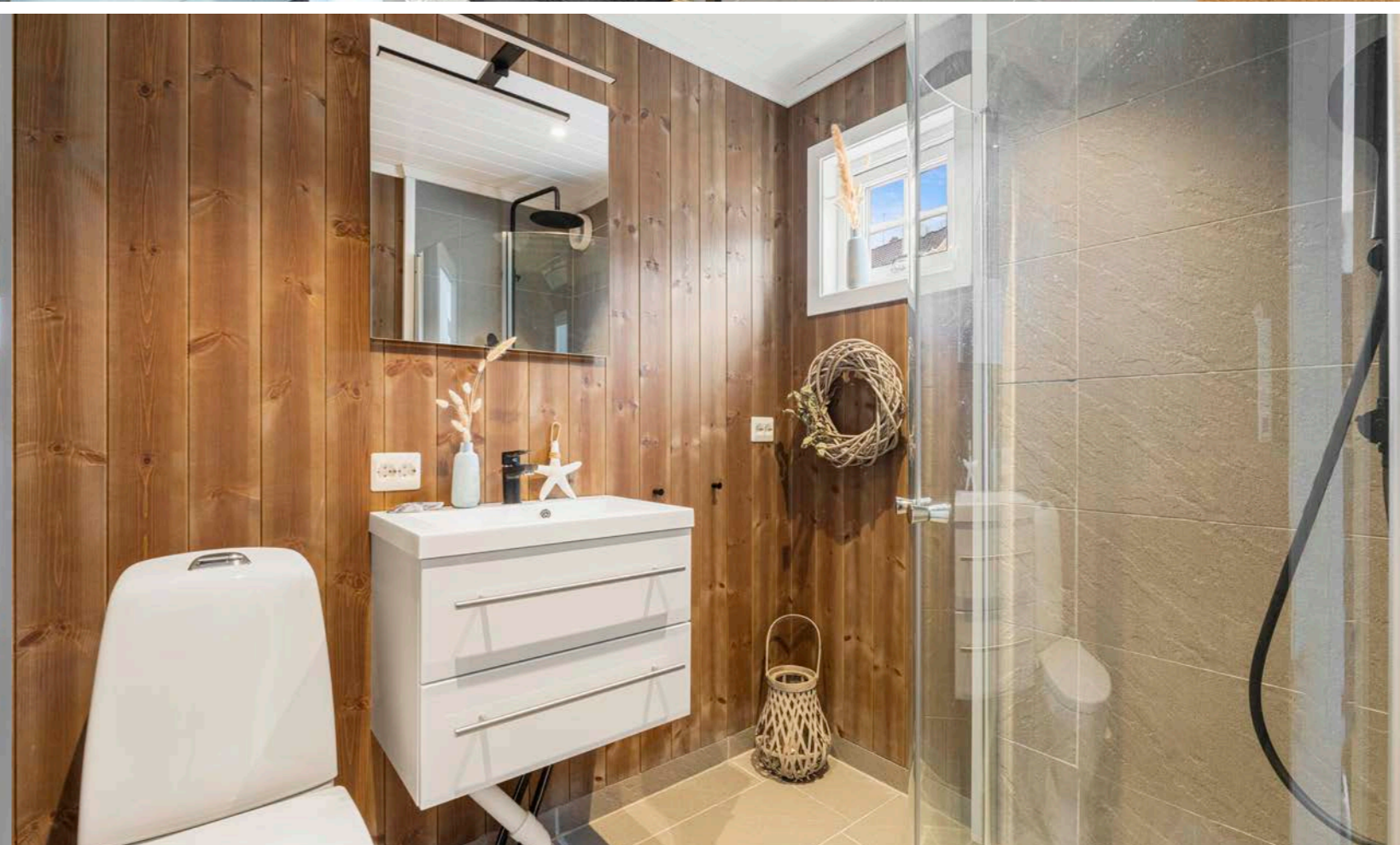


Mulighet for kjøp av sjøbod med egen brygge og strandlinje like foran eiendommen. Sjøboden er oppført 2021 og har et samlet bruksareal på 33 m2 som inneholder stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

Sjøboden har en egen tomt på 90 m2 bestående av parkeringsareal, bryggeanlegg og bebyggelse. Eiendommen har tilhørende brygge (ca. 8 meter) samt felles utrigger med nabo. Mer informasjon ved henvendelse megler.









# Tilstandsrapport - NS 3600

## Kongshavnveien 34

4812 Kongshavn

Gnr: 202 Bnr: 353



### Bygningssakkyndig

Erik Sørensen



### Erik Sørensen AS

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

Rapport kode: 024889

Opprettet: 06.03.2024

Utskrift: 11.03.2024



## Kongshavnveien 34

4812 Kongshavn

Gnr.: 202 Bnr.: 353

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



## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

### Egenerklæringsskjema

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

### Teknisk verdi

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

### Hulltakning

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

### Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

### Undersøkellesnivå

NS 3600:2018 har undersøkellesnivå 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

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

### 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.





## Tilstandsgrader

TG 0

**Ingen avvik**

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel

TG 1

**Mindre eller moderate avvik**

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig

TG 2

**Vesentlige avvik**

Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak:

- Det er kort forventet gjenværende brukstid; eller
- Bygningsdelen er skjult og kan ha feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil.  
Det er behov for tiltak; eller
- Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse; eller
- Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet

TG 3

**Store eller alvorlige avvik**

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller
- Det er fare for liv og helse; eller
- Det er akutt behov for tiltak (strakstiltak)
- Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stor fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser

TG IU

**Ikke undersøkt**

- TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet
- Bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt



## 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**

## Godkjenningssmerker / logoer



## Premisser og forutsetninger

## Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.  
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.  
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.  
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.  
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.  
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.  
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.  
Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.  
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.  
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.  
Brygge er ikke inspisert.

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

## Forutsetninger

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





## Oppsummering av bygningens tilstand

### Enebolig

TG 0  
5 stk

#### Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### Vaskerom - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

#### Bad - 2. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1  
46 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

#### Drenering

Drenering og fuktsikring

#### Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

#### Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

#### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

#### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

#### Bad - 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

#### Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

#### Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

#### Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

#### Innvendige trapper

Innvendige trapper

#### Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

#### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereider

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

#### Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget



## Kongshavnveien 34

4812 Kongshavn  
Gnr.: 202 Bnr.: 353

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



### Bad - 2. etasje

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

TG 2  
3 stk

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

### Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

### Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Gulv

TG 3  
0 stk

TG IU  
1 stk

### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

### Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Enebolig med tilhørende garasje og sjøbu beliggende på en attraktiv tomt.

Den generelle tilstanden utvendig på boligen virker god.

Innvendig må en være obs på kommentarer til gulv på våtrom.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Kongshavnveien 34

4812 Kongshavn  
Gnr.: 202 Bnr.: 353

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



## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Svein Åge Thorsen      Rekvirent dato: 27.02.2024

### Besiktigelse

Til stede: Svein Åge Thorsen  
Takstmann Erik Sørensen      Besiktigelsesdato: 06.03.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	202	353

Adresse: Kongshavnveien 34, 4812 Kongshavn      Kommune: Arendal

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Thorsen Shipbrokers AS

## 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
Egenerklæring.	27.02.2024

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m<sup>2</sup>): 680  
Type tomt: Eiet  
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer



## Kongshavnveien 34

4812 Kongshavn  
Gnr.: 202 Bnr.: 353

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



### Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

### Kommentarer til tomten

Eiendommen ligger i et regulert område.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

#### Byggeår

2016

## Kongshavnveien 34

4812 Kongshavn  
Gnr.: 202 Bnr.: 353

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



## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Enebolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje	78	0	0	115
2. etasje	80	0	0	0
<b>Sum:</b>	<b>158</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>115</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>158</b>			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	Gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken.			2 terrasser.
2. etasje	Stue, bad, 3 soverom, kott.			

### Garasje

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje	0	36	0	0
<b>Sum BRA:</b>	<b>36</b>			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Garasjeplass.		

### Sjøbu

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje	21	0	0	27
2. etasje	12	0	0	0
<b>Sum:</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>33</b>			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	Stue, kjøkken, bad.			Terrasse/brygge.
2. etasje	Gang, 2 soverom.			



## Kongshavnveien 34

4812 Kongshavn  
Gnr.: 202 Bnr.: 353

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
Opprettet: 06.03.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 11.03.2024  
Telefon: 90635160



### Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:  
Bruksareal = 158m2.  
P- rom = 148m2.  
S- rom = 10m2.

Loft med gulvareal på 21m2 i boligen er ikke med pga. manglende takhøyde.

## Kongshavnveien 34

4812 Kongshavn  
Gnr.: 202 Bnr.: 353

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
Opprettet: 06.03.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 11.03.2024  
Telefon: 90635160



## Bygningsbeskrivelse

### Enebolig

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Terrengforhold

Terrengen er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur side øst. Tomt skråner mot side øst av boligen.

##### Anbefalt tiltak:

Her må etableres fall ut i fra mur side øst av boligen.

TG 1

##### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

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

#### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

##### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

##### Grunnmur

Grunnmur består av såle på mark, vegg øst er med isoblokker.

#### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegg side øst.



## Kongshavnveien 34

4812 Kongshavn  
Gnr.: 202 Bnr.: 353

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



### Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Konstruksjon

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

TG 1

##### Kledning

Kledning er av type stående, er lektet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder. Her er på flere av veggene liten avtrapping på endeskjøter, er kun estetisk.

### Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Vinduer og ytterdører

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

### Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Terrasse side vest er i betong, er tak over garasjen. Membran synlig ute ved kanter under påstøp.

### Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG IU

##### Takkonstruksjon

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

### Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med glasserte stein. Undertak består av plater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

TG 1

##### Utstyr på tak

Stigetrinn og snøfangere montert.

## Kongshavnveien 34

4812 Kongshavn  
Gnr.: 202 Bnr.: 353

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



TG 1

##### Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

### Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

##### Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

### Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet har litt fall mot sluk, hovedsakelig inne i dusjen.

TG 1

##### Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

##### Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

##### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig i sluk, må forvente membran på hele gulvet. Ferdig attest ansees som dokumentasjon på uavhengig kontroll.

TG 1

##### Avløp og vannrør

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

TG 1

##### Ventilasjon

Ventil montert i himling.

TG 1

##### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjnise.

TG 0

##### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. rør til dusjen står på yttervegg.





## Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

## Vurdering / Avvik

TG 1

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser hvor enkelte har liten limdekning. Ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til kant av kabinett er 12mm, burde vært 25mm, sluk lar seg kun delvis inspiseres.

TG 1

**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser.

TG 1

**Overflater - Himling**

Himling er med malte plater.

TG 1

**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Membran synlig i sluk, må forvente membran på hele gulvet. Ferdig attest ansees som dokumentasjon på uavhengig kontroll.

TG 1

**Avløp og vannrør**

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

TG 1

**Ventilasjon**

Ventil montert i himling.

TG 1

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vasker, klosett og kabinett.

TG 0

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

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

Hulltaking er utelatt pga. rør til kabinett står på yttervegg og vegger er uten fuktbelastning.

## Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

## Vurdering / Avvik

TG 2

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet er tilnærmet flatt med kun lokalt fall ved sluk.

TG 1

**Overflater - Vegger**

Veggene er med plater.

TG 1

**Overflater - Himling**

Himling er med malte plater.

TG 1

**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Membran synlig i sluk, må forvente membran på hele gulvet. Ferdig attest ansees som dokumentasjon på uavhengig kontroll.



TG 1

**Avløp og vannrør**

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

TG 1

**Ventilasjon**

Ventil montert i himling.

TG 1

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

TG 0

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

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

Hulltaking er bort valgt pga. rør til kum står på yttervegg.

## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

## Vurdering / Avvik

TG 1

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

**Overflater - Vegger**

Veggene er med plater som er malt. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

**Overflater - Himling**

Himling er med malte plater.

TG 1

**Avløp og vannrør**

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

TG 1

**Avtrekk**

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

**Innredning**

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speil fronter.



## Kongshavnveien 34

4812 Kongshavn  
Gnr.: 202 Bnr.: 353

Bygningsansvarlig: 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 gang 1. etasje er 4mm.  
Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 2mm.

Høydeavvik i stue 2. etasje er 3mm.  
Høydeavvik i soverom syd-øst 2. etasje er 7mm.

TG er ut i fra standard.

### Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving.

### Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

#### Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Skorsteiner inne i huset

Pipe er i element.

### 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.

## Kongshavnveien 34

4812 Kongshavn  
Gnr.: 202 Bnr.: 353

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



### Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

#### Vurdering / Avvik

TG 0

##### Skredfare

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

TG 0

##### Flomfare

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

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Vannrør (stoppekran)

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

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

##### Varmtvannsbereder

VVS bereder montert i vaskerom.

TG 1

##### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

TG 1

##### Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmpumpe)

Varmpumpe montert i stue 1. etasje.





## Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

## Vurdering / Avvik

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

Byggeår 2019.

Grunnmur:  
Mur og gulvet er i betong.Yttervegger:  
Yttervegger er i betong, virker ok.Takkonstruksjon:  
Taket er av type flatt. Konstruksjonen består av betongelementer.Taktekking:  
Taket er tekket med betong, synlig membran ute ved kanter mellom dekke og på støp.

Bygningen virker ok.



## Frittstående byggverk Sjøbu

NS 3600 - Pkt. 21

## Vurdering / Avvik

**Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**Grunnmur:  
Mur/fundamenter, er ikke inspisert. Gulvet er i betong 1. etasje med fliser hvor enkelte har liten limdekning.Yttervegger:  
Yttervegger er i tre med liggende kledning, er lektet ut. Vassheller er ikke felt inn bak kledning. Deler av kledning har liten avstand ned til terrengnivå.Takkonstruksjon:  
Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.Taktekking:  
Taket er tekket med glasserte stein.Kjøkken:  
Gulvet er med fliser. Veggene er med panel. Himling er med plater. Vanlig standard på kjøkkeninnredning. Fuktmåling utført, ingen fukt målt.Bad:  
Gulvet er med fliser hvor flere har liten limdekning. Ingen tett oppkant ved dør, gulv er tilnærmet flatt, har litt underhøyde ved dør. Kun lokalt fall ved sluk i dusjen. Vegger er med panel og noe fliser. Himling er med malte plater. EL. vite i yttervegg. Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjhjørne. Fuktmåling utført, ingen fukt målt.

Utvendig er det noen kommentarer til deler av kledningen.

Innvendig må en være obs på kommentarer til gulvet på badet.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Sikringssskap montert i vaskerom på vegg nord.  
Hovedsikring 63 ampere, 15 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?	2016	



## Kongshavnveien 34

4812 Kongshavn  
Gnr.: 202 Bnr.: 353

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



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja	Mai 2022. Ingen dokumenter fremlagt.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

### Observerte mangler

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

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

**Helhetsvurdering av det elektriske anlegget**  
TG er ut i fra standard.

## Kongshavnveien 34

4812 Kongshavn  
Gnr.: 202 Bnr.: 353

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



### Bilder



Sikringsskap.

### Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

#### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

##### Boligen generelt

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

##### Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	



## Kongshavnveien 34

4812 Kongshavn  
Gnr.: 202 Bnr.: 353

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
Opprettet: 06.03.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 11.03.2024  
Telefon: 90635160



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

## Signatur

Signatur	
Rykene - 11.03.2024 <small>Sted - Dato</small>	 ERIK SØRENSEN

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409240002	
Selger 1 navn	
Svein Åge Thorsen	
Gateadresse	
Kongshavnveien 34	
Poststed	Postnr
KONGSHAVN	4812
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalenr.	SP1521357.7.1

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SÅT



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

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

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

Filer

[Rapport Spyle & Rørkontroll.pdf](#)

[Takstrappport IF Ft Svein Åge Thorsen sknr 21.0071027.pdf](#)

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

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

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

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

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

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

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

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja

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

Filer

[Godkjent 1068656-0-20220508135032.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

Initialer selger: SÅT

2

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

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

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Beskrivelse

Initialer selger: SÅT

3



## Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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 boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Åge Thorsen	d33babab3b4dbb36df1eb2f 982f81abfc959c938	27.02.2024 13:53:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

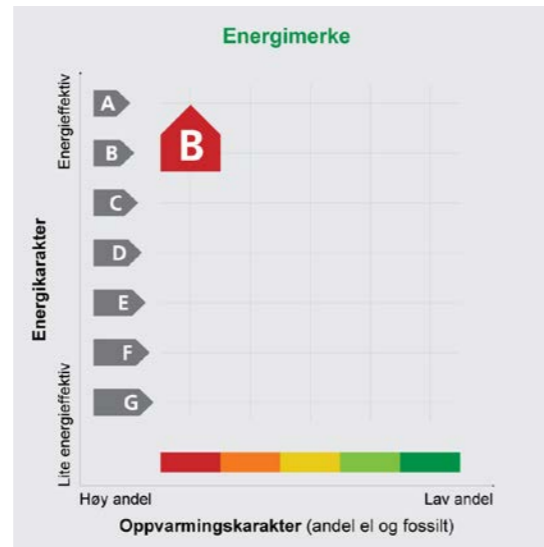
Document reference: 1409240002

Document reference: 1409240002

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



Adresse	Kongshavnveien 34
Postnr	4812
Sted	Kongshavn
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	202
Bnr.	453
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1132154
Dato	15.05.2020



Innmeldt av Thorsen Shipbrokers AS

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

#### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

#### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen  
**Tips 2:** Luft kort og effektivt  
**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen  
**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

#### 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)

##### - Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

##### - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

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

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Småhus

**Bygningstype:** Enebolig

**Byggeår:** 2016

**Bygningsmateriale:** Tre

**BRA:** 157

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Varmepumpe

**Varmepumpe:** Henter varme fra uteluft

**Ventilasjon:** Balansert

**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler



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.:	202	Bnr.:	453	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Kongshavnveien 34, 4812 Kongshavn					Dato:	15.01.2024 GK
Beregnet areal:	680 m <sup>2</sup>						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg					
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigmelding VA					

### Denne megleroppgaven inneholder følgende:

<input checked="" type="checkbox"/>	Situasjonskart
<input checked="" type="checkbox"/>	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstatus-kart
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunale eiendomsgebyrer
<input checked="" type="checkbox"/>	Bygningstegninger
<input checked="" type="checkbox"/>	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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

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

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

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

	Ja	Nei
<b>Pålegg Vann/Avløp gitt</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### Kommunale eiendomsgebyr




Kommunale eiendomsgebyr for 2023	kr. 22 545,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 10 991,- +466 Garasje/uthus

Eiendommen blir fakturert for et forbruk på vann/avløp på m<sup>3</sup> pr år.

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 600 pr år.

Utsnitt av <b>SITUASJONSKART</b>	Tegnforklaring:		
		Sikre eiendomsgrenser	
		Usikre eiendomsgrenser	













Kartet er ikke målestokkholdig

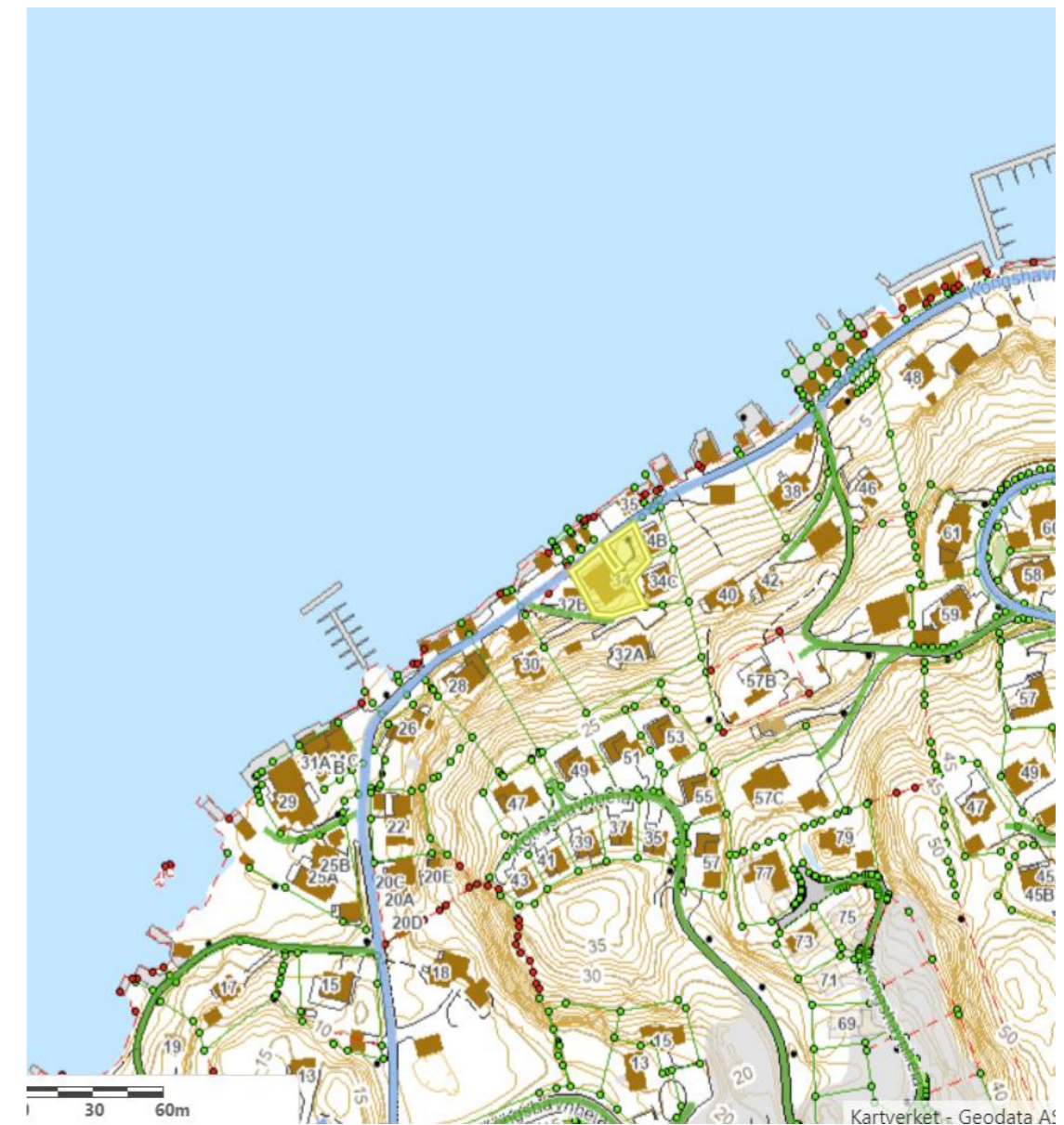


<b>Utsnitt av LEDNINGSKART</b>	Tegnforklaring:		
	 Vannledning  Avløp fellesledning  Avløp spillvannsledning  Overvannsledning  Kum  Planlagte vann- og avløps-anlegg		



Kartet er ikke målestokkholdig

<b>Utsnitt av VEGSTATUS-KART</b>	Tegnforklaring:		
	 Privat veg  Privat gang- og sykkelsti/gågate  Kommunal veg  Kommunal gang- og sykkelsti/gågate  Riks/fylkesveg  Fylkets gang- og sykkelsti/gågate  Skogsbilveg  E-18  Statlig gang- og sykkelsti/gågate		



Kartet er ikke målestokkholdig





## ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	202	Bnr.:	453	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Kongshavnveien 34				Dato:	11.01.2024 lgu	

### **Kommuneplan:**

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

#### Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

### **Reguleringsplan: Uregulert**

#### Planer under arbeid:

NEI  JA

#### Merknader:

[Kongshavn brygge - 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

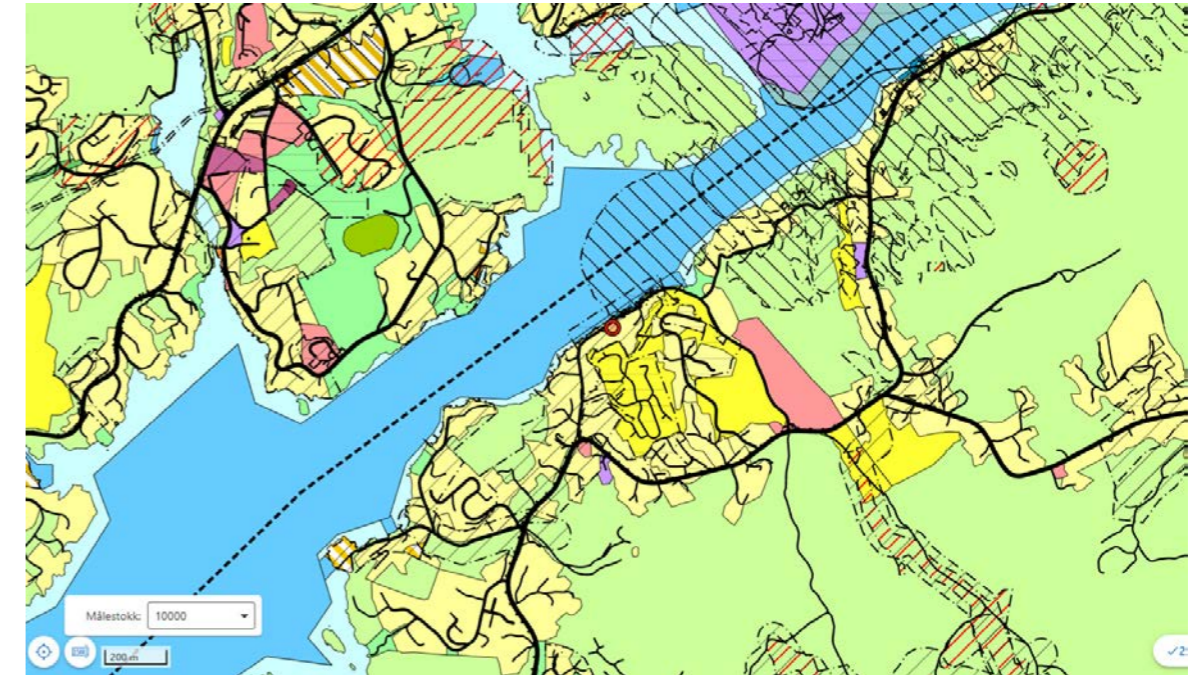


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)



**Utsnitt av  
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESP/LUA**  
*Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*

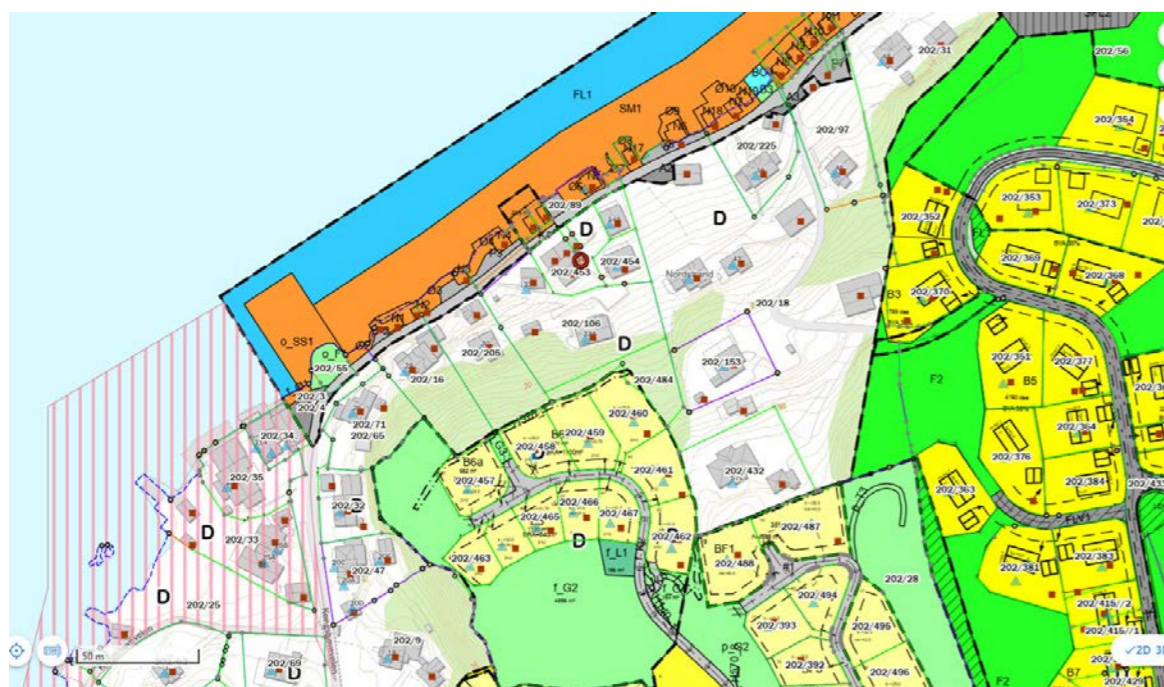


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

# Kongshavnveien 34

Nabolaget Kongshavn - vurdert av 64 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Kongshavn Linje 102	5 min	0.5 km
Arendal stasjon Linje R50	13 min	9.7 km
Kristiansand Kjevik	1 t 1 min	

## Skoler

Sandnes skole (1-7 kl.) 214 elever, 13 klasser	10 min	0.9 km
Roligheden skole (1-10 kl.) 506 elever, 34 klasser	9 min	6.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	14 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	17 min	10.7 km

## Ladepunkt for el-bil

Sandnes skole - Arendal kommune	10 min
---------------------------------	--------

«Dette nabolaget tror jeg er det beste i hele Norge, for alle i nabolaget har god kjemi og masse å snakke om :D»



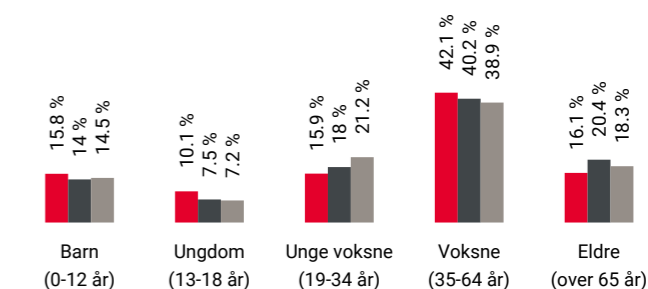
Sitat fra en lokalkjent

**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 93/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 79/100

**Naboskapet**  
Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kongshavn	2 020	895
Arendal kommune	45 509	22 198
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kongshavn barnehage (1-5 år) 10 barn	5 min	0.4 km
Sandnes barnehage Jarl Aanby (1-5 år) 31 barn	11 min	0.9 km
Fabakken barnehage (1-5 år) 54 barn	16 min	1.3 km



## Dagligvare


Coop Extra Kongshavn PostNord	7 min	0.6 km
Coop Extra Tromøytunet PostNord	6 min	4.7 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**  
Lite støynivå 94/100

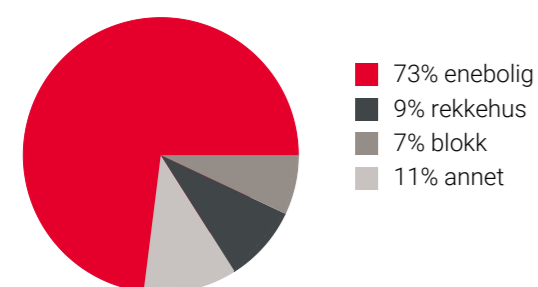
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 94/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 87/100

## Sport

-  Kongshavn Sandvolleyballbane  
Sandvolleyball 5 min   
0.4 km
-  Sandnes idrettsanlegg  
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 10 min   
0.9 km
-  Nr1 Fitness Xpress Krøgenes 8 min 
-  Nr1 Fitness Arendal 9 min 

## Boligmasse







«Stille og rolig, mange hyggelige mennesker. Naturskjønne omgivelser, kort til sjø og strand.»

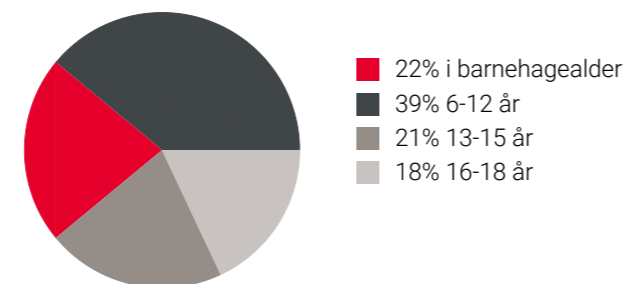
Sitat fra en lokalkjent



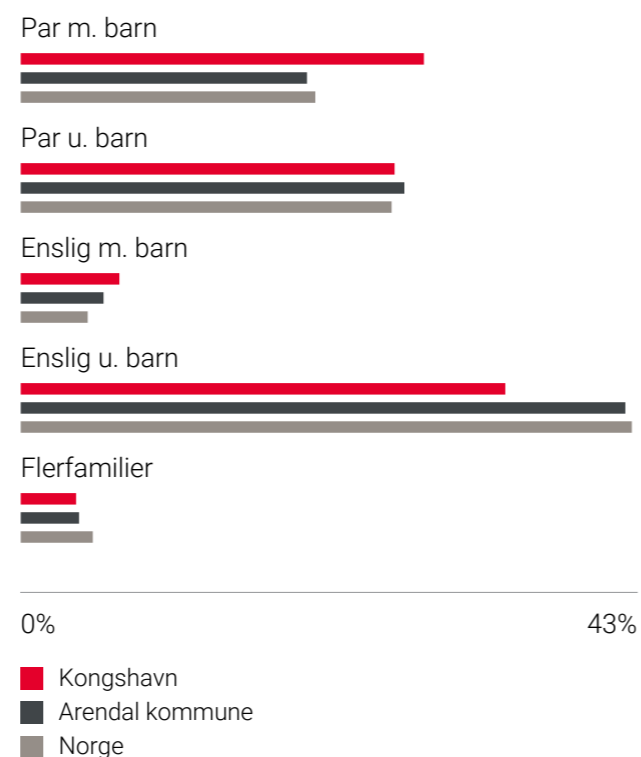
## Varer/Tjenester

-  Saltrød Senter 11 min 
-  Vitusapotek Tromøy 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

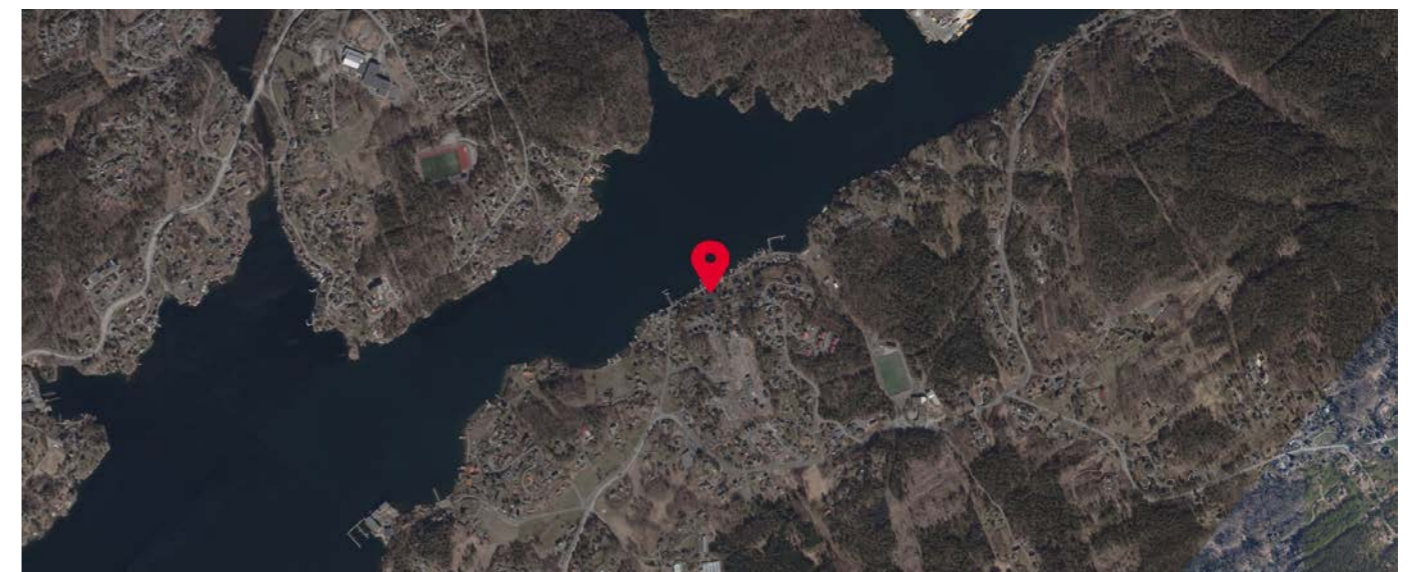


## Familiesammensetning



## Sivilstand

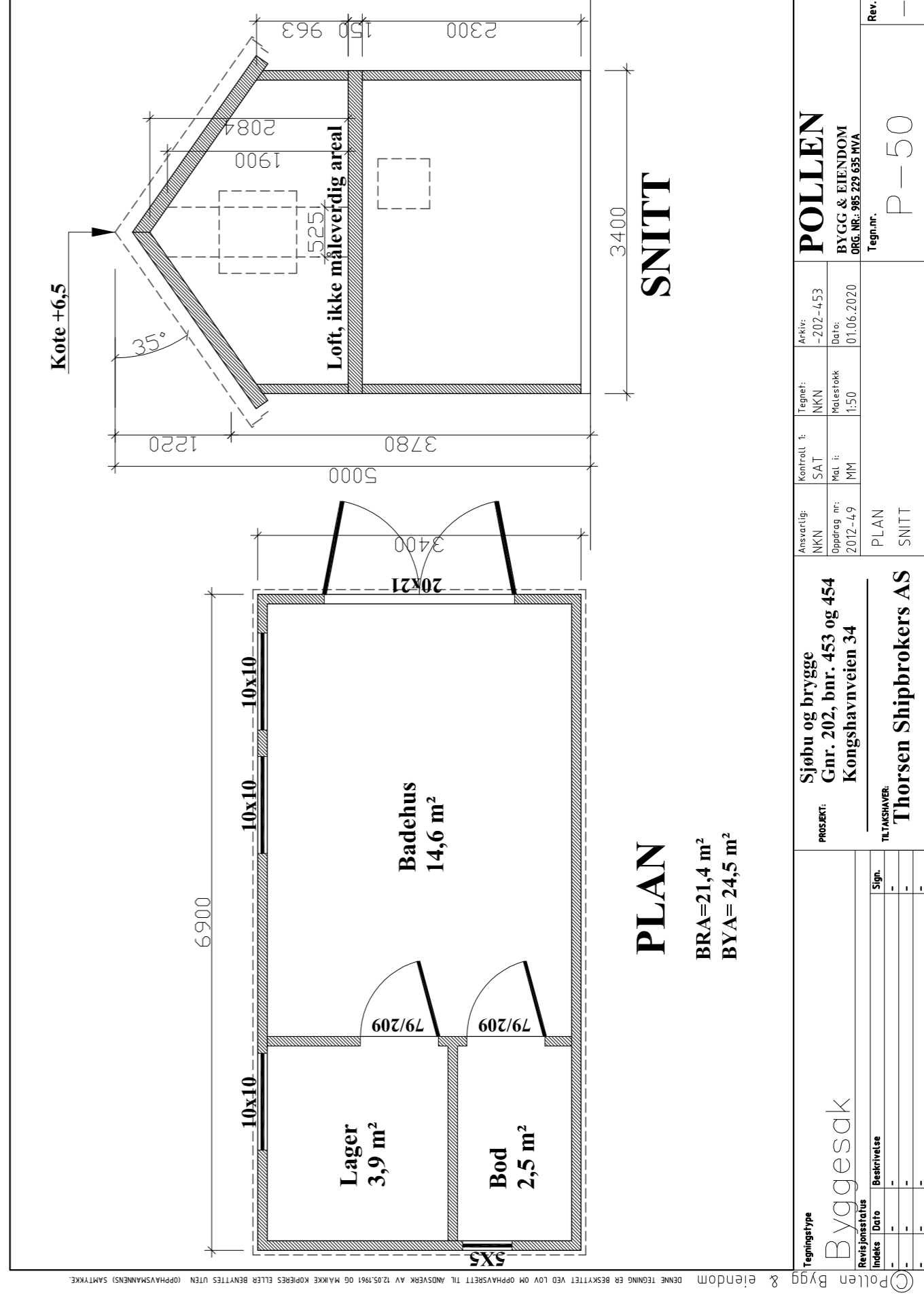
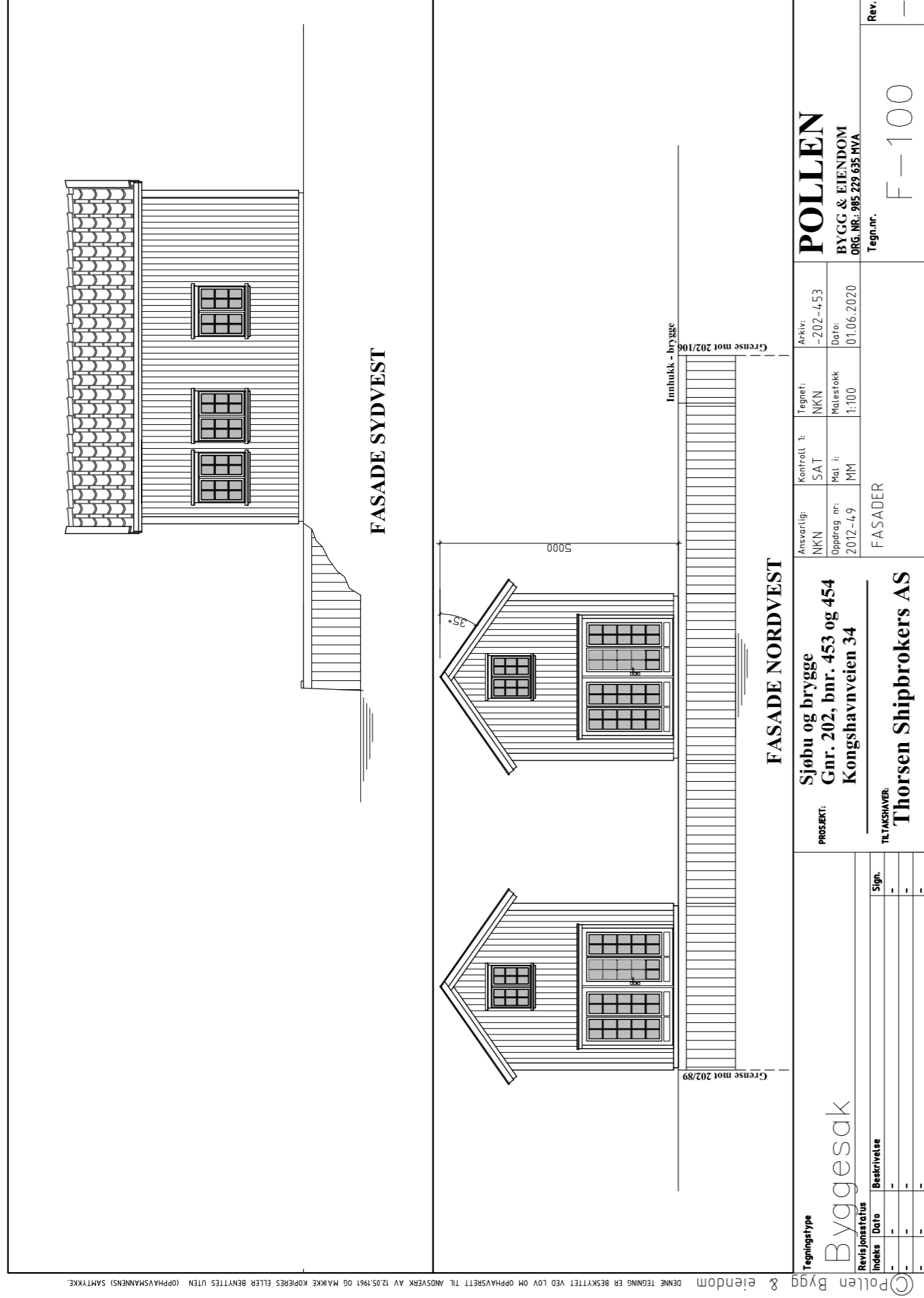
		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023









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

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1409240002  
Vår referanse: 3373194/23074017  
Bestilling: C3 2024-01-10 85

Dato  
10.01.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

**Dok.nr.:** 2656475    **Embete:** 200    **Registrert:** 26.6.2020    **Rettsstiftelse:** BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	202	453	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](http://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. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

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



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2656475/200  
Uthentet 2024-01-10 09:52

Side 1 av 3


KOPI

### Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): THORSEN SHIPBRØKER AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: KONGSHAVNVEIEN 34	
Postnummer: 4812   Poststed: KONGSHAVN	
Fødselsnr./Org.nr. 912 693 716   Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn THORSEN SHIPBRØKERS AS	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 912 693 716

2. Eiendom (avgivers) <sup>2</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203	ARENDAL	202	453		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	4203	ARENDAL	202	453		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				
		 Doknr.: 2656475 Tinglyst: 26.06.2020 STATENS KARTVERK				

Dato 10/10/2024	Hjemmelshavers underskrift 
--------------------	---

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål)    Erklæring om rettighet i fast eiendom    Side 1 av 2



KOPI

4. Beskrivelse av rettigheten\*

VEIRETT TIL EIENDOM SOM VIST PÅ KART.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)  Ja  Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)†

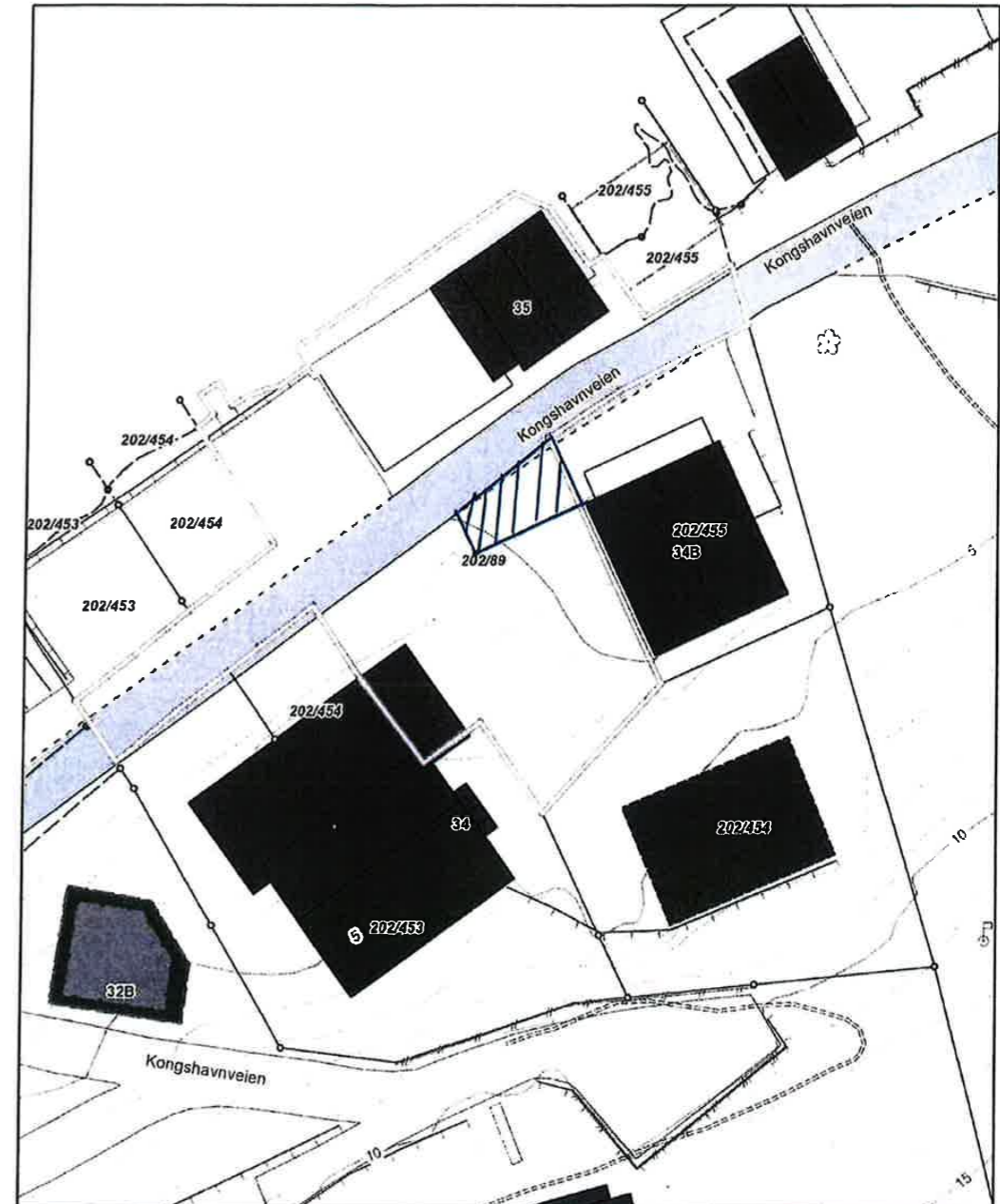
6. Underskrifter

Sted og dato: ARENDAL 16/10/2020 | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift: [Signature]

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

KOPI



ARENDALSKART

ARENDAL KOMMUNE

Dato: 17.10.2019

Sign: \_\_\_\_\_

Målestokk: 1: 313

16 m

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnet. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

[Signature]





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

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1409240002  
Vår referanse: 3373192/23074007  
Bestilling: C3 2024-01-10 86

Dato  
10.01.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
773061	200	16.5.2018	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM PARKERING BESTEMMELSE OM VEG

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4203 ARENDAL	202	89	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](http://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](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238




Attestert kopi av dok.nr. 2018/773061/200  
Uthentet 2024-01-10 09:53

Side 1 av 3


### Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Advokatene Skomakerstuen AS	Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 773061 Tinglyst: 16.05.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 113	
Postnummer: 4951   Poststed: Risør	
Fødselsnr./Org.nr.: 997 832 655   Ref.nr.	

<b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b>	
Navn Knut Olav Dalen	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 

<b>2. Eiendom (avgivers) <sup>2</sup></b>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0906	Arendal	202	89		

<b>3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B</b>						
A	<b>Rettighet for fast eiendom (reell servitut) <sup>4</sup></b>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0906	Arendal	202	453		
B	<b>Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)</b>					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato 30/4-18	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> 
-----------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2



<b>4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup></b>	
Eiere av gnr. 202 bnr. 453 har veirett og rett til parkering på gnr. 202 bnr. 89 i Arendal kommune. Veiretten og parkeringsretten omfatter området/arealet skravert med rødt på vedlagte kart, beliggende med grense til gnr. 202 bnr. 453, gnr. 202 bnr. 454 og gnr. 202 bnr. 455. Vei- og parkeringsretten må ikke hindre fri ferdsel til garasje på gnr. 202 bnr. 89 i Arendal.	
Eier av gnr. 202 bnr. 453 har rett til å få overført arealet hvor gnr. 202 bnr. 453 har vei- og parkeringsrett, som er skravert med rødt på vedlagte kart, mot å dekke alle kostnader for å få dette arealet oppmålt, fradelt og overført til eier av gnr. 202 bnr. 453.	
Eier av gnr. 202 bnr. 453 har en evigvarende og eksklusiv bruksrett til terrasse beliggende på taket til garasje eid av gnr. 202 bnr. 89 i Arendal. Arealet er skravert med blått på vedlagte kart. Gnr. 202 bnr. 453 har vedlikeholdsplikt på garasjetaket til gnr. 202 bnr. 89 i Arendal.	
Eier av gnr. 202 bnr. 89 Arendal forplikter seg til å akseptere en søknad om båtbuer/sjøboder på gnr. 202 bnr. 453 i Arendal, samt å akseptere at det bygges båtbuer/sjøboder inntil 0,5 meter fra eiendomsgrensen til bnr. 202 bnr. 89 i Arendal.	
Gnr. 202 bnr. 453 har forkjøpsrett ved salg av gnr. 202 bnr. 89.	
Vedlegg: Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup></b>	
<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato Arendal, 26.04.18	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup> <i>Knut O. Dalen</i>

## Noter:

- Dette skjemaet kan brukes for tinglysning av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjensland for tinglysning reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysning, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysning.
- Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysning. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysning § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

**Vedlegg til Erklæring om rettighet**

Servitutt/bruksrett på eiendommen gnr. 202 bnr. 89 i Arendal kommune.

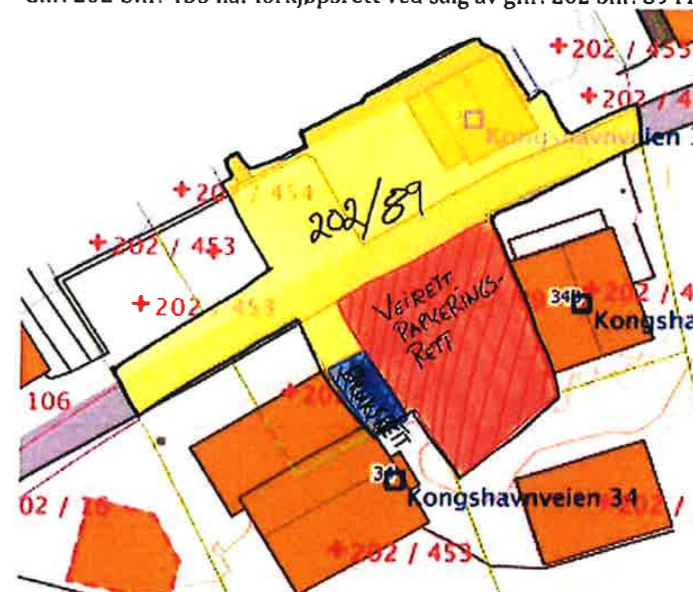
Kartutsnittet beskriver bruksretten på Eiendommen gnr. 202 bnr. 89 i Arendal kommune. Eiendommen gnr. 202 bnr. 89 er innenfor markert sort linje, og hvor Vei- og parkeringsretten utgjør rødt skravert felt innenfor rød linje. Vei og parkeringsrett må ikke hindre fri tilkomst til garasje på gnr. 202 bnr. 89. Bruksretten til garasjetak utgjør blått skravert felt innenfor blå linje.

Gnr. 202 bnr. 453 kan parkere og kjøre over skravert felt på gnr. 202 bnr. 89 i Arendal, og har en evigvarende og eksklusiv rett til å benytte arealet over garasjen på gnr. 202 bnr. 89 til egen terrasse.

Gnr. 202 bnr. 453 har rett til å begjære overført arealet skravert med rødt, mot å dekke alle kostnader til fradeling, oppmåling og overskjøting.

Eier av gnr. 202 bnr. 89 Arendal forplikter seg til å akseptere en søknad om båtbuer/sjøboder på gnr. 202 bnr. 453 i Arendal, samt å akseptere at det bygges båtbuer/sjøboder inntil 0,5 meter fra eiendomsgrensen til bnr. 202 bnr. 89 i Arendal.

Gnr. 202 bnr. 453 har forkjøpsrett ved salg av gnr. 202 bnr. 89 i Arendal.



Arendal, den 26.04.18

*Knut O. Dalen*  
KNUT OLAV DALEN





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

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1409240002  
Vår referanse: 3373195/23074022  
Bestilling: C3 2024-01-10 90

Dato  
10.01.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

**Dok.nr.:** 502216    **Embete:** 200    **Registrert:** 10.5.2022    **Rettsstiftelse:** BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	202	453	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](http://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](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2022/502216/200  
Uthentet 2024-01-10 09:54

Side 1 av 3

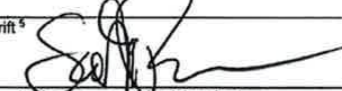
## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Thorsen Shipbrokers AS	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 502216 Tinglyst: 10.05.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Kongshavnveien 34	
Postnummer: 4812    Poststed: Kongshavn	
Fødselsnr./Org.nr.: 912693716    Ref.nr.:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Thorsen Shipbrokers AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 912693716

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr. 0904	Kommunenavn Arendal	Gnr. 202	Bnr. 453	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reall servitutt) <sup>4</sup>				
	Kommunenr. 0904	Kommunenavn Arendal	Gnr. 202	Bnr. 481	Fnr.    Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 3/5-2022	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> 
------------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål)    Erklæring om rettighet i fast eiendom    Side 1 av 2



**4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>**

Tinglyst parkeringsrett til en personbil som vist på det grønne området på vedlagte kart. Området er gitt til en bredde på 2,50 meter og en lengde på 5,0 meter. Det medfølger ingen andre rettigheter.

Vedlegg: Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.  Ja  Nei

**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>**

**6. Underskrifter**

Sted og dato | Hjemmelshaver (avgivers) underskrift <sup>8</sup>

ARENDAL 3/5-2022 | *[Signature]*

**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirert) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgivnehjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.







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

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1409240002  
Vår referanse: 3373193/23074012  
Bestilling: C3 2024-01-10 89

Dato  
10.01.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

**Dok.nr.:** 773249    **Embete:** 200    **Registrert:** 16.5.2018    **Rettsstiftelse:** BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	202	453	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](http://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](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2018/773249/200  
Uthentet 2024-01-10 09:54

Side 1 av 3

### Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>


Innsenders navn (rekipient): Advokatene Skomakerstuen AS	Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 773249 Tinglyst: 16.05.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 113	
Postnummer: 4951    Poststed: Risør	
Fødselsnr./Org.nr.: 997 832 655    Ref.nr.:	

<b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b>	
Navn Knut Olav Dalen	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 

<b>2. Eiendom (avgivers)<sup>2</sup></b>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0906	Arendal	202	454		

<b>3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B</b>						
A	<b>Rettighet for fast eiendom (reell servitut)<sup>4</sup></b>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0906	Arendal	202	453		

B	<b>Rettighet for person (personleg servitut/pengehøftelse)</b>				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 30/4-18	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> 
-----------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål)    Erklæring om rettighet i fast eiendom    Side 1 av 2



<b>4. Beskrivelse av rettigheten<sup>6</sup></b>	
Eier av gnr. 202 bnr. 453 har evigvarende bruksrett til terrasse beliggende på taket til garasje eid av gnr. 202 bnr. 454 i Arendal. Arealet er skravert med blått på vedlagte kart. Gnr. 202 bnr. 453 har vedlikeholdsplikt på garasjetaket til gnr. 202 bnr. 454 i Arendal.	
Vedlegg: Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)<sup>7</sup></b>	
<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato Arendal, 26.04.18	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup> <i>Knut O. Dalen</i>

## Noter:

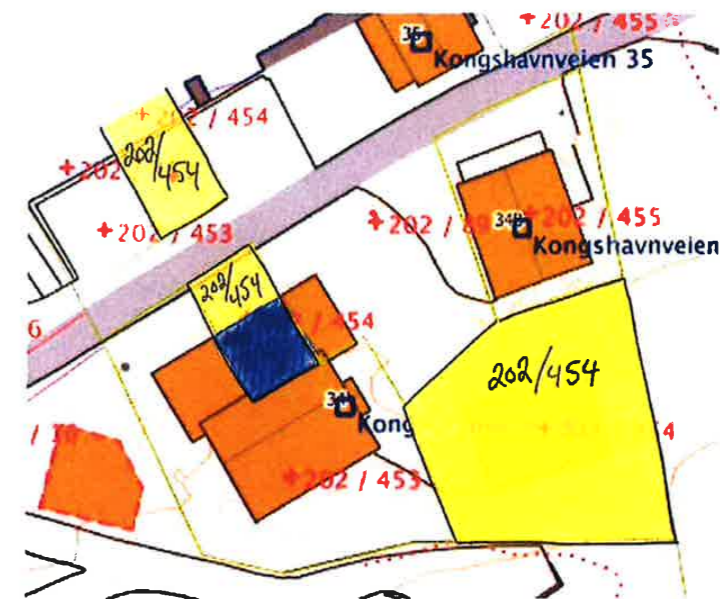
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 800 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) eller tinglysing.
- 2) Rekviranten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumental tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stadfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

**Vedlegg til Erklæring om rettighet**

Servitutt/bruksrett på eiendommen gnr. 202 bnr. 454 i Arendal kommune.

Kartutsnittet beskriver bruksretten på Eiendommen gnr. 202 bnr. 454 i Arendal kommune. Eiendommen gnr. 202 bnr. 454 er innenfor markert sort linje, og hvor bruksretten til garasjetak utgjør blått skravert felt innenfor blå linje.

Gnr. 202 bnr. 453 har en evigvarende og eksklusiv rett til å benytte arealet over garasjen på gnr. 202 bnr. 454 til egen terrasse.



Arendal, den 26.04.18

*Knut O. Dalen*  
KNUT OLAV DALEN



# Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Svein Åge Thorsen	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Kongshavnveien 34	
Postnummer: 4812   Poststed: Kongshavn	
Fødselsnr./Org.nr. 14097748722   Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Svein Åge Thorsen	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr. 4203	Kommunenavn Arendal	Gnr. 202	Bnr. 485	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>					
	Kommunenr. 4203	Kommunenavn Arendal	Gnr. 202	Bnr. 454	Fnr.	Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn					Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato 09.04.2024	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup>
--------------------	---

## 4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>

Evigvarende bruksrett til brygge og tilgang til brygge i en bredde på 1,50m og i hele lengden som vist på skravert område i rødt på vedlagte kart.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

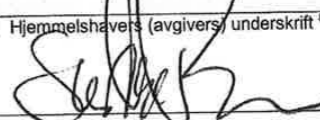
Ja  Nei

## 5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>

## 6. Underskrifter

Sted og dato  
Arendal 09.04.2024

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>



### Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.





- Tegnforklaring**
- Eiendom oversikt
  - Eiendomsgrense
  - Hjelpelinje
  - Eiendomsident
  - Eiendom detaljert
  - BYGG
    - Bygningspunkt Matrikkel
  - TEIGGRENSEPUNKT
    - 51 - Offentlig godkjent grensemerke
    - 56 - Umerket
    - 94 - Asfaltspiker
    - 97 - Ukjent
    - 98 - Retningspunkt
  - SPEIELLE GRENSER
    - Fiktive hjelpelinjer
    - Fiktive hjelpelinjer
  - TEIGGRENSE
    - Unøyaktig > 500 cm
    - Mindre - lite nøyaktig
    - 201 - 500 cm
    - Mindre nøyaktig 31 - 200 cm
    - Middels nøyaktig: 11-30 cm
    - Nøyaktig: <= 10 cm
  - TEIG
    - Kommunemaske
    - border

### Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): <b>Svein Åge Thorsen</b>	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: <b>Kongshavnveien 34</b>	
Postnummer: <b>4812</b> Poststed: <b>Kongshavn</b>	
Fødselsnr./Org.nr. <b>14097748722</b> Ref.nr.	

<b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b>	
Navn <b>Thorsen Shipbrokers AS</b>	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) <b>912693716</b>

<b>2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup></b>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203	Arendal	202	453		

<b>3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B</b>						
<b>A</b>	<b>Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup></b>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	4203	Arendal	202	485		
<b>B</b>	<b>Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)</b>					
	Navn   Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)					

Dato <b>09.04.2024</b>	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> 
---------------------------	---

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2



**4. Beskrivelse av rettigheten**<sup>6</sup>


Evigvarende bruksrett til parkering for maks 1 stk vanlig personbil på en plass tilsvarende 2,50 x 5,00 meter som vist på skravert område i rødt på vedlagte kart.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.  Ja  Nei

**5. Andre avtaler** (som ikke skal tinglyses)<sup>7</sup>

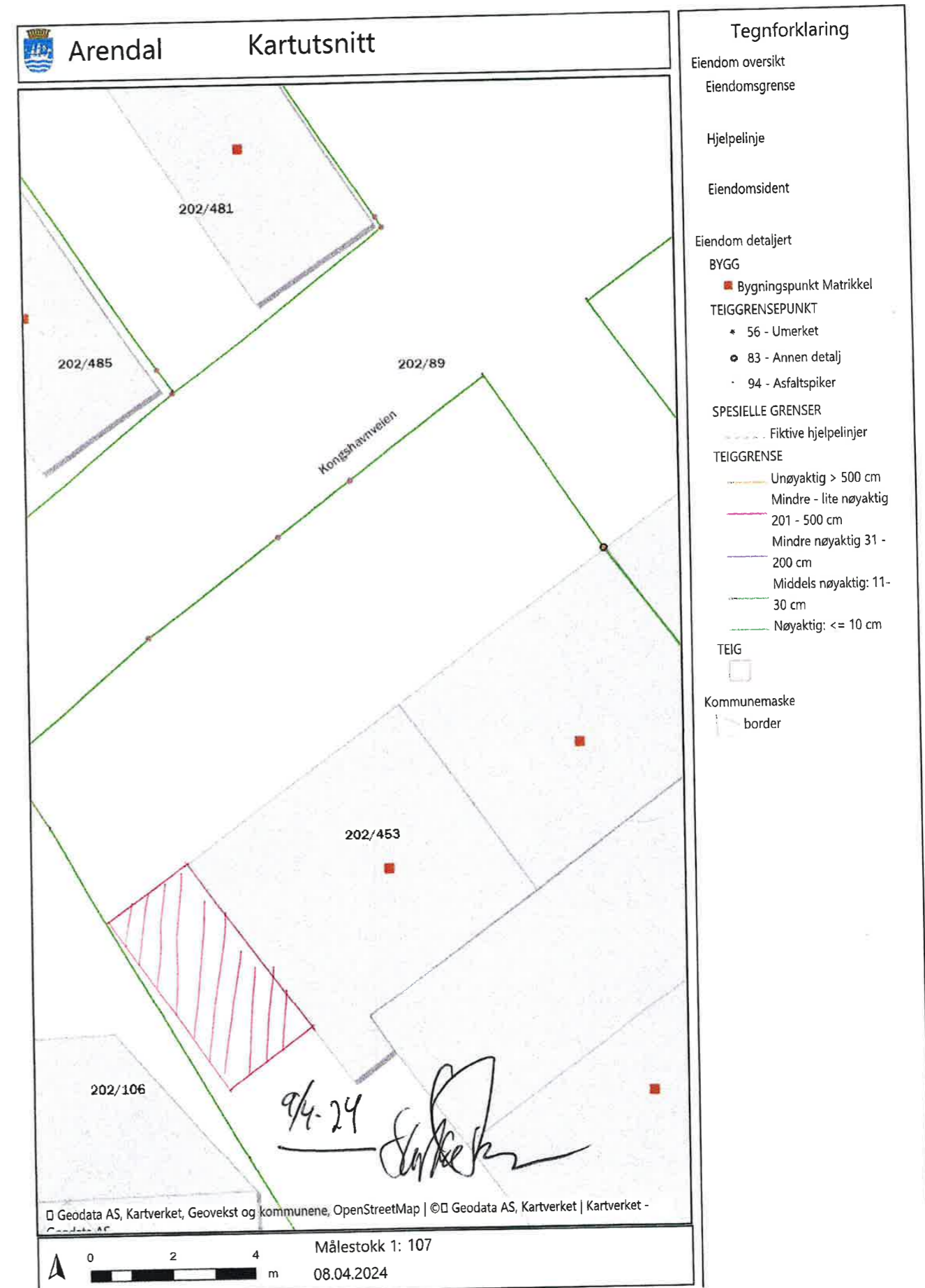
**6. Underskrifter**

Sted og dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift<sup>8</sup>

Arendal 09.04.2024 | 

**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner






# 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**



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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



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

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

**9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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

- 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

- 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).
- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Kongshavnveien 34  
4812 KONGSHAVN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Arendal  
**Saksbehandler:** Leif Christian de Presno

**Oppdragsnummer:** 1409240002

**Telefon:** 472 01 274  
**E-post:** leif.christian.depresno@aktiv.no

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 videreformidlet 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: 17.01.2025

**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: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon