

aktiv.



Klevsund 40, 4812 KONGSHAVN

**Klevsund, Tromøy - Hytte med  
anneks - Stort tomt med  
strandlinje - Totalrenovering må  
påregnes.**



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 1 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 45 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 795 140,-  
**Selger:** Gullborg Gunvaldsens  
bo v/Bjørg Haaland  
Svein Gunvaldsen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1948  
**BRA-i/BRA Total** 27/40.5 kvm  
**Tomtstr.:** 2700 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 224, bnr. 32  
**Oppdragsnr.:** 1409260045

# Klevsund, Tromøy - Hytte med anneks - Stort tomt med strandlinje - Renoveringsobjekt

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser på Tromøy øst. Klevsund er en lun bukt, litt vest for Tromlingene, godt skjermet for vær og vind på innsiden av Langholmen. Her har man nærkontakt med havet samtidig som hytta ligger høyt i terreng skjermet med omkringliggende vegetasjon. Området ligger mellom Hastensund og Kjørvinga på Tromøy's østside hvor det er flotte fri- og turområder, badeplasser og strender.

Hytteområdet består i hovedsak av spredt bebyggelse, etablert på slutten av 90 tallet og senere.

Romslig eiertomt, hovedsakelig naturtomt med vegetasjon da eiendommen ikke har vært i bruk på mange år. Eiendommen har tilhørende strandlinje mot Klevsund bestående av svaberg mot bukten.

Eldre hytte og anneks med behov for betydelig påkost og renovering.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	30
Kommunaninformasjon .....	32
Nabolagsprofil .....	52
Budskjema .....	60

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 27 kvm

BRA - e: 13.5 kvm

BRA totalt: 40.5 kvm

### **Hytte**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 27 kvm Stue, kjøkken, soverom.

### **Anneks**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 kvm Innredet rom

### **Bod/utedo**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3.5 kvm Utedo, redskapsbu

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

2700 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Romslig eiertomt, hovedsakelig naturtomt med vegetasjon da eiendommen ikke har vært i bruk på mange år. Eiendommen har tilhørende strandlinje mot Klevsund bestående av svaberg mot bukten.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra skyldelingsforretning (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart)

kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser på Tromøy øst. Klevsund er en lun bukt, litt vest for Tromlingene, godt skjermet for vær og vind på innsiden av Langholmen. Her har man nærkontakt med havet samtidig som hytta ligger høyt i terreng skjermet med omkringliggende vegetasjon. Området ligger mellom Hastensund og Kjørviga på Tromøy's østside hvor det er flotte fri- og turområder, badeplasser og strender og nasjonalparken Raet i umiddelbar nærhet.

Hytteområdet består i hovedsak av spredt bebyggelse, etablert på slutten av 90 tallet og senere.

Det er bussforbindelse ved Hastensund og forøvrig ca. 20 minutter med bil til Krøgenes Handelsområde ca. 25 min. til Arendal sentrum.

Eiendommen ligger høyt, fritt og tilbaketrukket på en kolle hvor det er mulig å etablere vidstrakt utsikt. Her er sol hele dagen.

### **Adkomst**

Fra Arendal til Tromøy, ta til venstre mot Kongshavn og videre til Hastensund. Fra Hastensund mot Kjørvig, ta første vei til høyre og følg til parkeringsplassen. Herfra går det sti mot Klevsund og man følger hovedstien mot havet ca. 1 km. Hytta er godt merket, når man kommer til Klevsund og ligger på kollen opp mot høyre.

### **Bebyggelsen**

Enkel bebyggelse med eldre fritidsbolig (renoveringsobjekt) og anneks. Det er også utedo på tomten.

### **Byggemåte**

Eldre, antatt oppført rundt 1950. Bygningen bærer preg av å ikke ha vært i bruk på flere tiår og har betydelig oppgraderingsbehov. Det er heller ikke innlagt vann, avløp eller strøm.

Annekset er oppført noe senere, antatt på 80 tallet og oppført i trekonstruksjon. Begge bygg er oppført på pæler med utvendig stående kledning, enkle vinduer og saltak.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Selges som dødsbo.
- Selger har ikke kjennskap til eiendommen.
- Eiendommen selges med fullmakt.
- Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring.

## **Innhold**

Hovedbygning:

1. etasje: Stue, kjøkken, soverom.

Anneks:

1 rom.

## **Standard**

Eldre hytte med behov for betydelig påkost og renovering. Har gjennomgående eldre standard og bærer preg av mangelfull bruk over flere tiår.

Hytta har i hovedsak malt trepanel på gulv, vegger og i tak.

Annekset er noe nyere og består av ett åpent rom. Her er furugulv på gulv, samt furupanel i vegger og tak.

Utedo av enkel standard.

Hytta har ikke innlagt strøm men det går strøm i området.

Bygningsmassen må vurderes som renoveringsobjekter og vil bli solgt uten ytterligere rydding og rengjøring slik de fremstår.

## **Innbo og løsøre**

Hytta overtas som den er uten ytterligere rydding og rengjøring.

## **Hvitevarer**

Ingen medfølgende hvitevarer.

## **Parkering**

Selger leier en parkeringsplass av Bjørn Grundesen til kr. 1.906,- pr. år.

## **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige, polisenummer 61166521

## **Radonmåling**

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**

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

- Help forsikring

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

## Energi

### Oppvarming

Ingen oppvarming.

### Informasjon om strømforbruk

Ikke tilkoblet elektrisitet.

### Energimerke

G

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 750 000

### Omkostninger kjøper

1 750 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

43 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

45 140 (Omkostninger totalt)

62 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

64 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

1 795 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 812 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 814 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Eiendommen betaler ikke kommunale avgifter. Det må påregnes kommunale avgifter ved eventuell påkobling til kommunalt sommervann samt eventuell hytterenovasjon.

### **Eiendomsskatt**

Kr 876 for år 2026

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 23 281 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Parkering, ca. 1.900,- / år.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 224, bruksnummer 32 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:

4203/224/32:

05.12.1949 - Dokumentnr: 1958 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:224 Bnr:3

15.08.1949 - Dokumentnr: 1259 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:224 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1199074 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:224 Bnr:32

15.08.1949 - Dokumentnr: 1259 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:224 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:224 Bnr:410

Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1949 - Dokumentnr: 1958 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:224 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:224 Bnr:410

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Hovedhytta er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det er ikke utstedt ferdigattest på annekset. Dette er opplyst oppført rundt 1986 og registrert som annekset til fritidsbolig, jfr. matrikkelbrev fra Arendal kommune.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir

lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det er mulighet for tilkobling til privat sommervannsledning, tilknyttet kommunalt nett. Eventuelt anleggsbidrag må påregnes. Mer informasjon ved henvendelse megler.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert område for fritidsbebyggelse. Plan for Sandvik-Kleivsund vedtatt i kraft 13.02.1995. I.h.t. reguleringplan er det tillatt oppført 1 hytte pr. markering, innenfor sirkel (se kartskisse i prospekt).

#### **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.

#### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

#### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

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

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

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

## **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglernes vederlag**

Meglerprovisjon: 2,5% (min. 40.000,-)

Markedspakke: kr. 12.800,-

Tilrettelegging: kr. 7.900,-

Garantipremie: kr. 3.500,-

Oppgjør: kr. 5.950,-

Kommunale opplysninger: kr. 6.918,-

Søk grunnbok og elektronisk signering: kr. 4.889,-

**Ansvarlig megler**

Leif Christian de Presno  
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder  
leif.christian.depresno@aktiv.no  
Tlf: 472 01 274

**Ansvarlig megler bistås av**

Leif Christian de Presno  
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder  
leif.christian.depresno@aktiv.no  
Tlf: 472 01 274

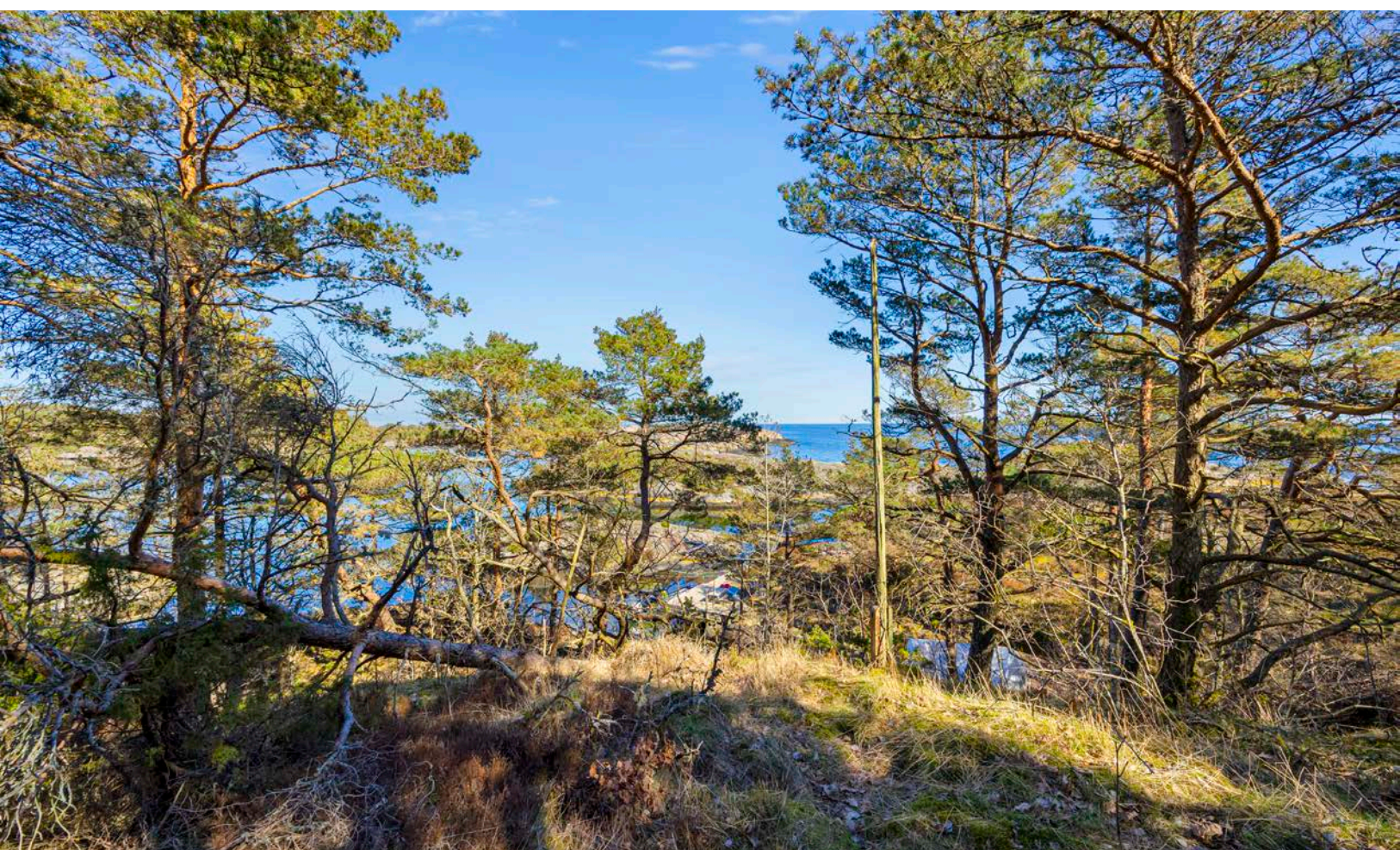
**Oppdragstaker**

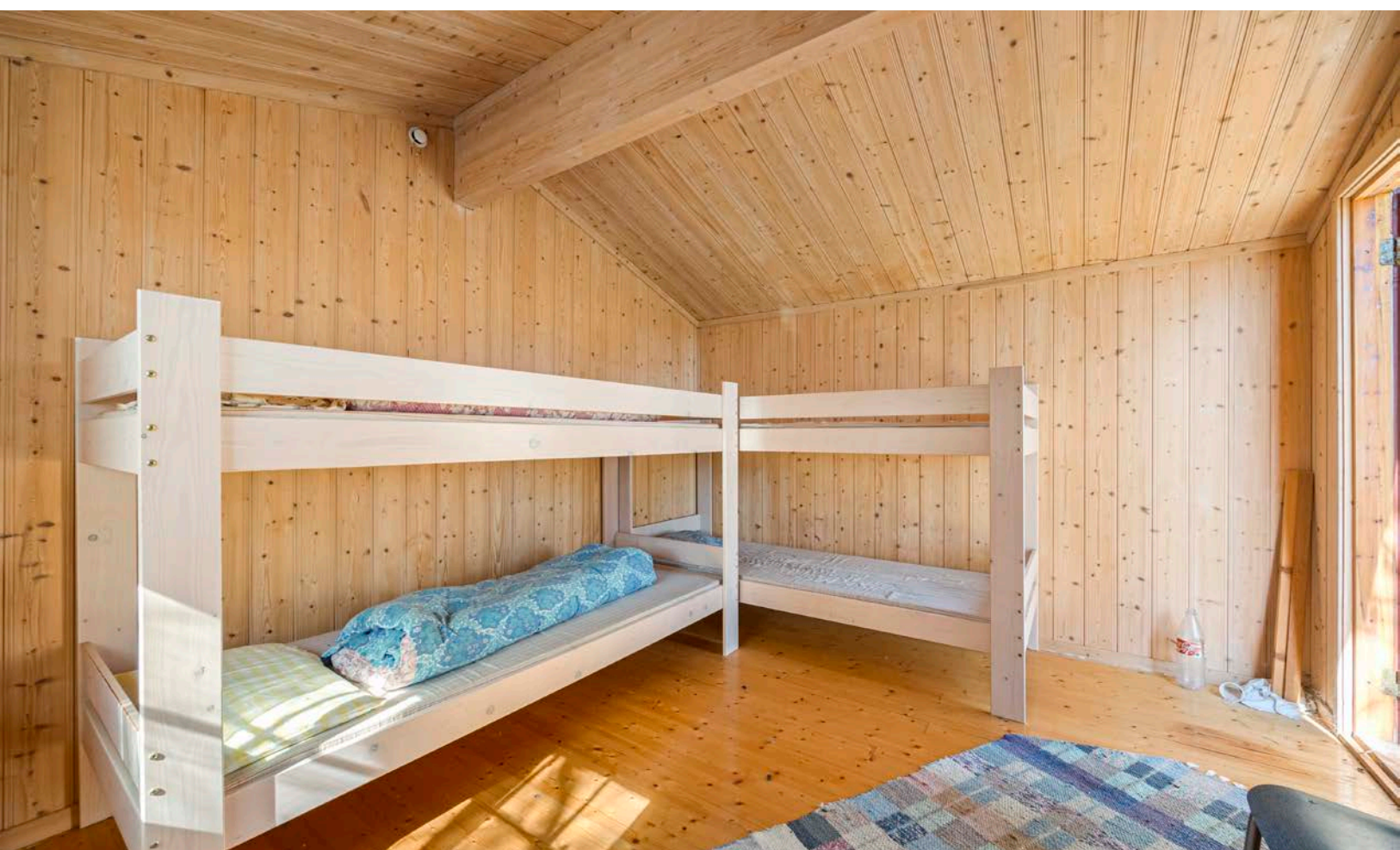
De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566  
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

**Salgsoppgavedato**

07.05.2026





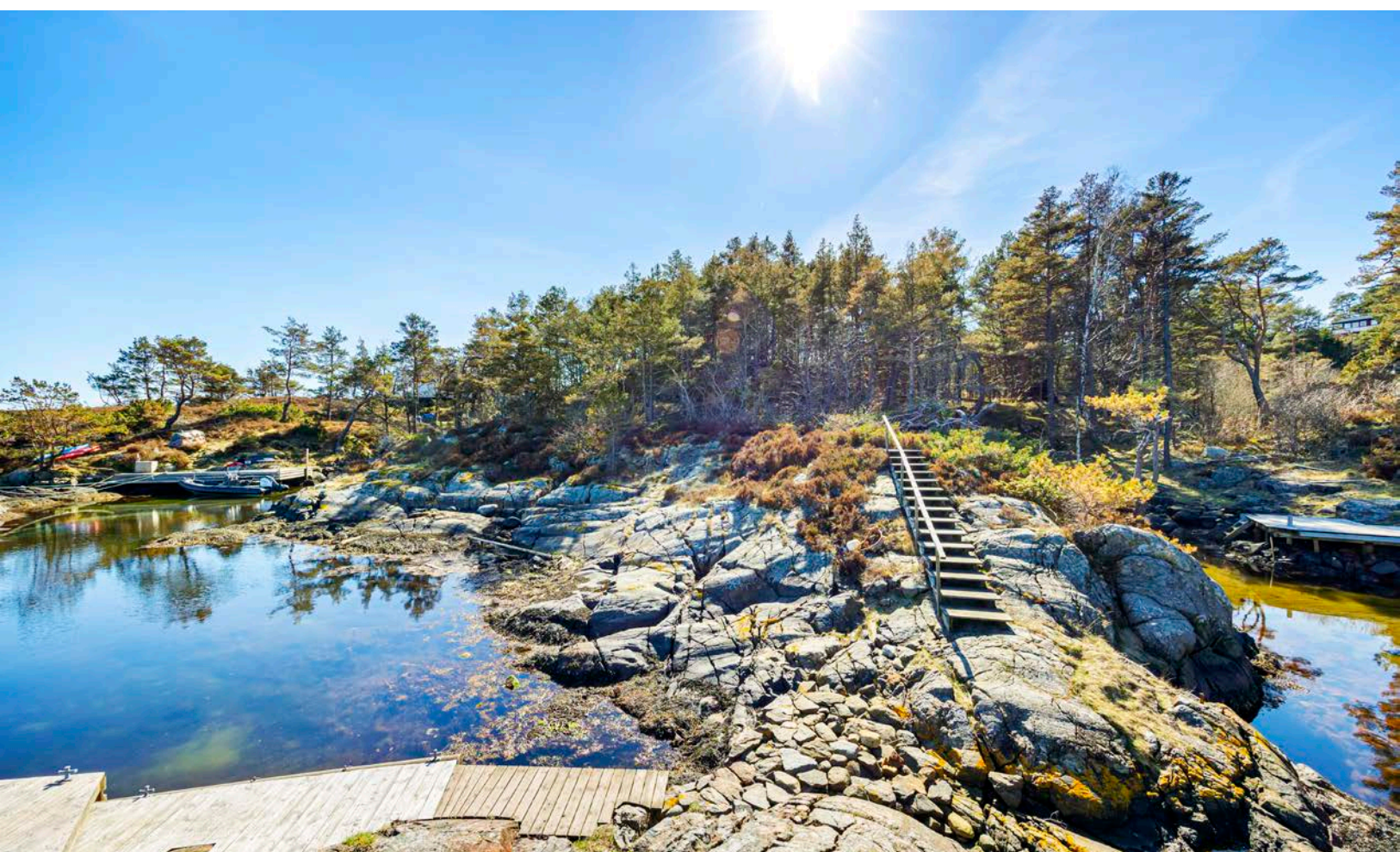




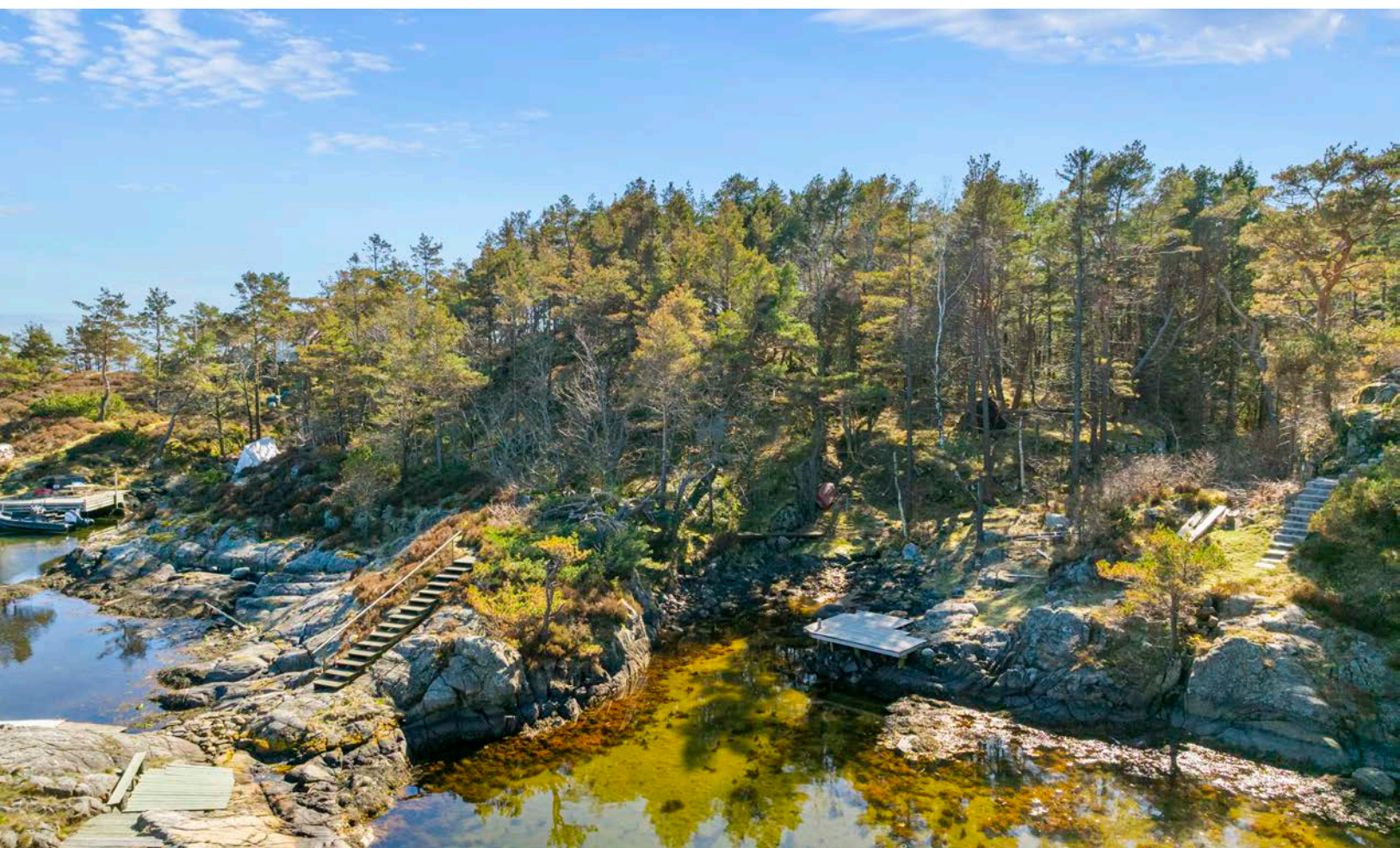


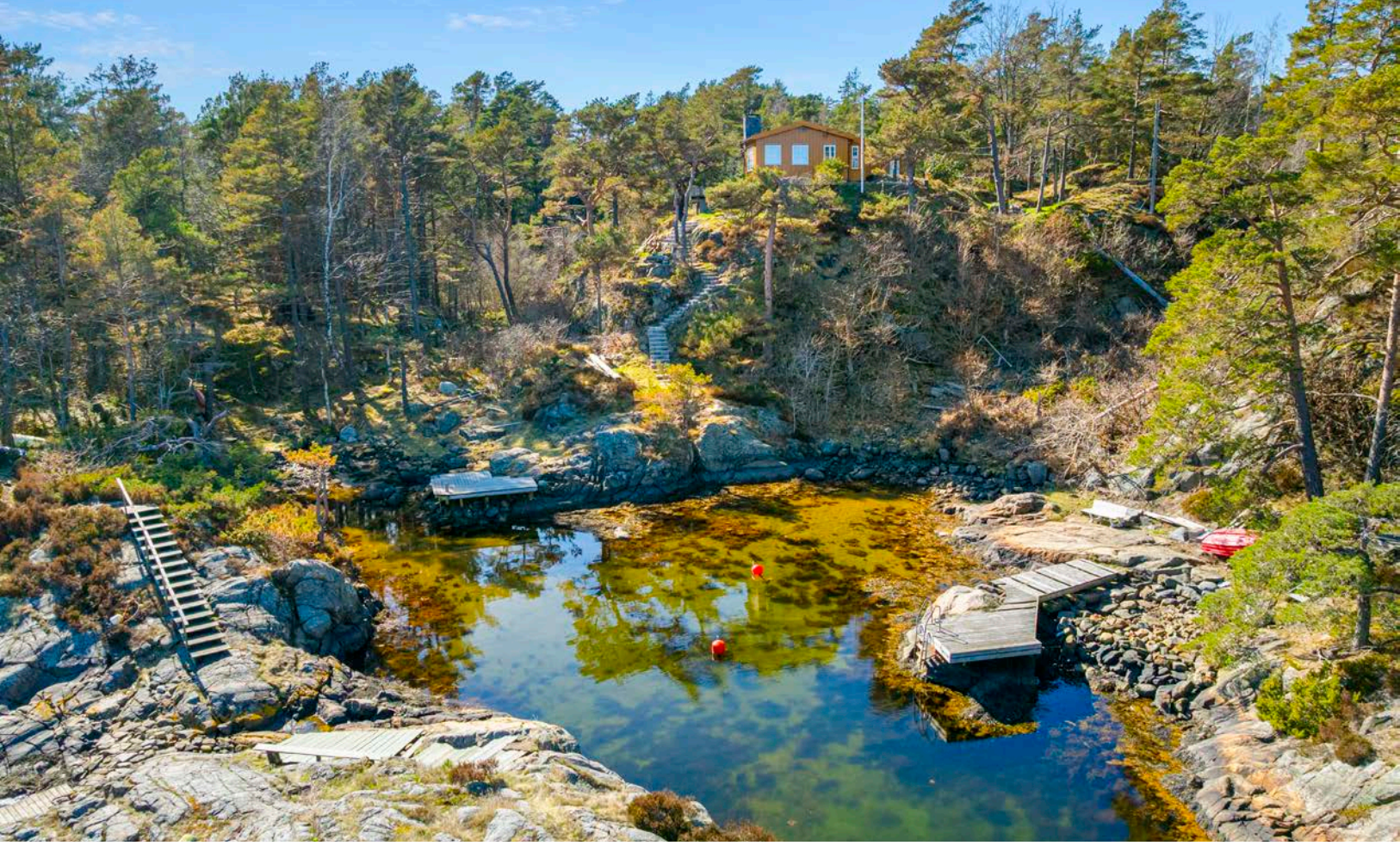




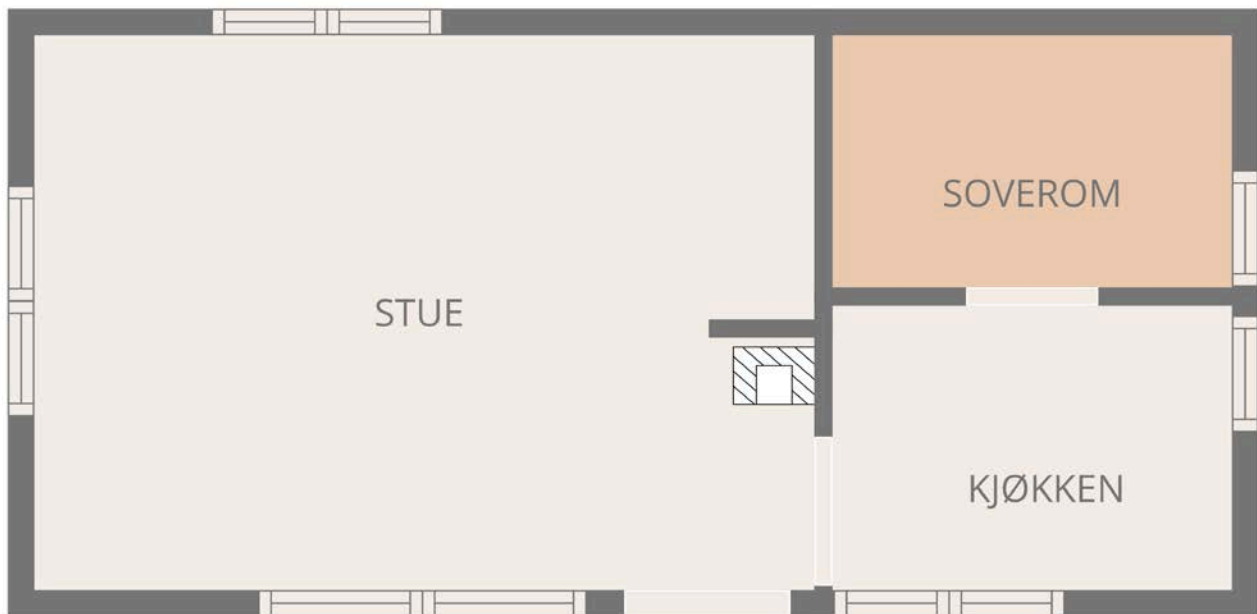


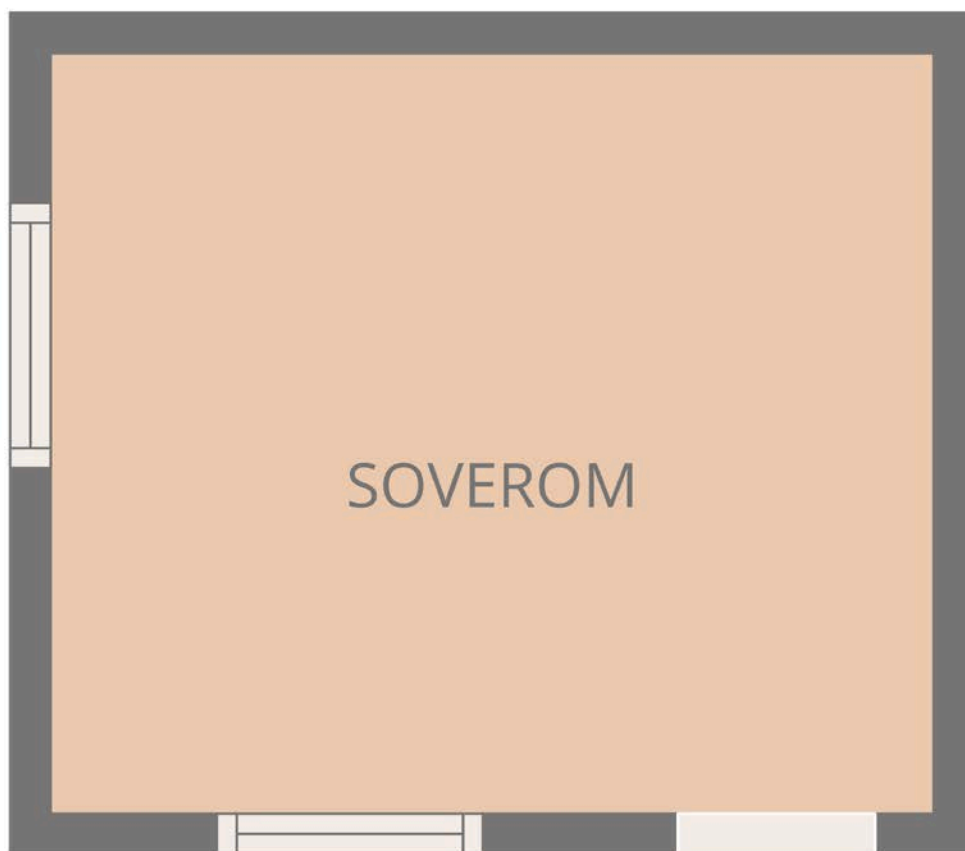












**aktiv.**  
**HR** | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Bjørg Haaland

Svein Gunvaldsen

---

## Boligen

Klevsund 40

4812 Kongshavn

4203-224/32/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

---

2. Tilleggs kommentar

Hytta er et renoveringsprosjekt. Hull i vegg og tak.

---



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.:	224	Bnr.:	32	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Klevsund 40, 4812 Kongshavn					Dato:	08.04.2026 HKE
Beregnet areal:	100m <sup>2</sup>						
Bygningstype:	Fritidsbolig						
Tatt i bruk:	01.01.1948						
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> x	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg				
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> x	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigmelding VA				

### Denne megleroppgaven inneholder følgende:

<input checked="" type="checkbox"/> x	Situasjonskart
<input checked="" type="checkbox"/> x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
<input checked="" type="checkbox"/> x	Vegstatus-kart
<input checked="" type="checkbox"/> x	Kommunale eiendomsgebyrer
<input checked="" type="checkbox"/> x	Bygningstegninger
<input checked="" type="checkbox"/> x	Matrikkelrapport

### Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

---

**Vann- og avløpsforhold**

---

	<b>Ja</b>	<b>Nei</b>
Offentlig vann	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 avløpsnett, må det forventes tilsyn av anlegget ved eiendommen og potensiell kostnad for utbedring av avløpsanlegget.

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

Dersom ledningsnett krysset 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.

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

---

**Kommunale eiendomsgebyr**

---


Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 0
Herav eiendomsskatt(fritidsbolig) pr år	kr. 876

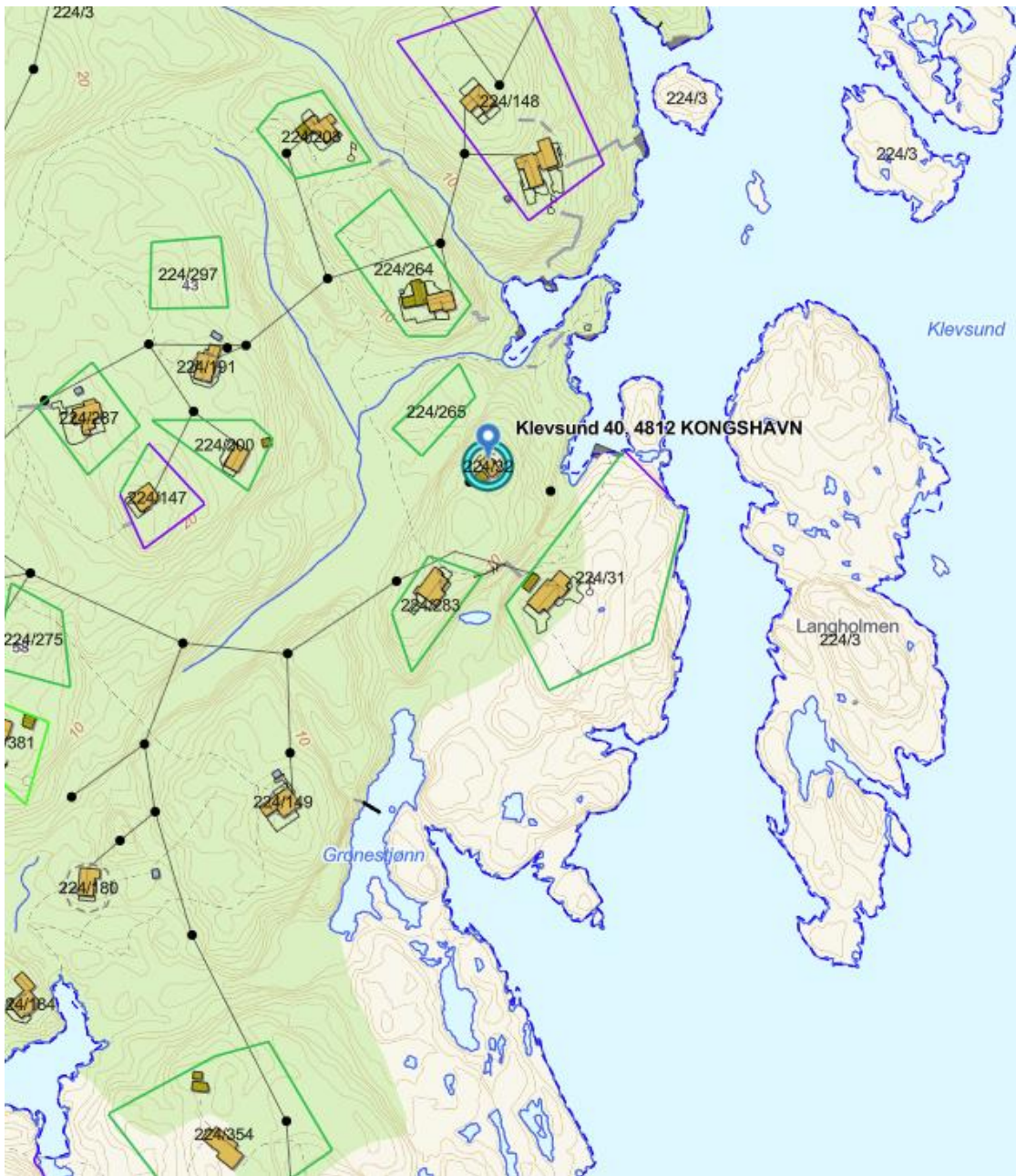
For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år. Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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








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

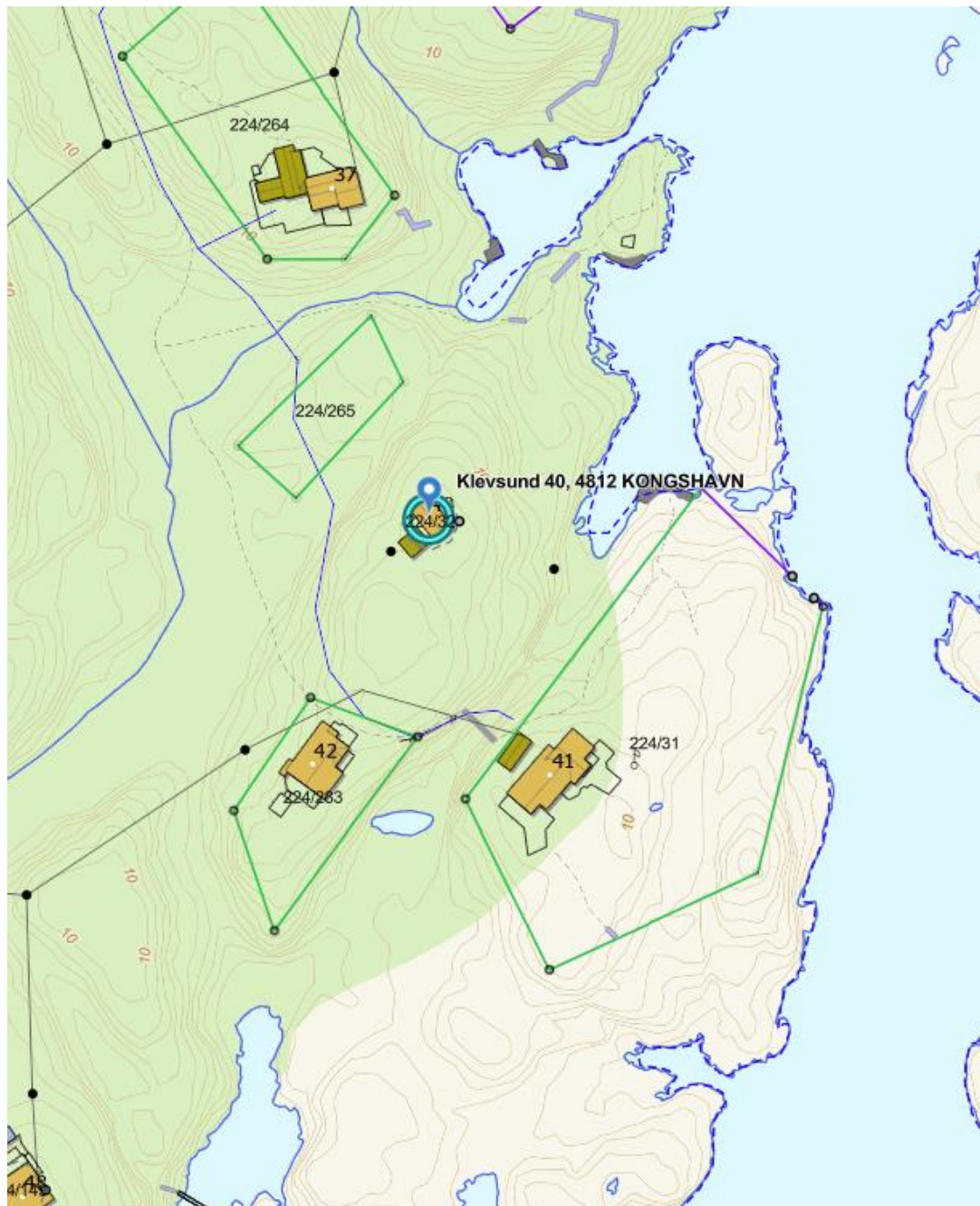


<p>Utsnitt av <b>GRUNNKART</b></p>	<p><b>Tegnforklaring</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">—</span> Nøyaktig</li> <li><span style="color: lightgreen;">—</span> Middels nøyaktig</li> <li><span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig</li> <li><span style="color: magenta;">—</span> Mindre - lite nøyaktig</li> <li><span style="color: orange;">—</span> Unøyaktig</li> </ul>	<p style="text-align: center;">N</p> 
--	---	--




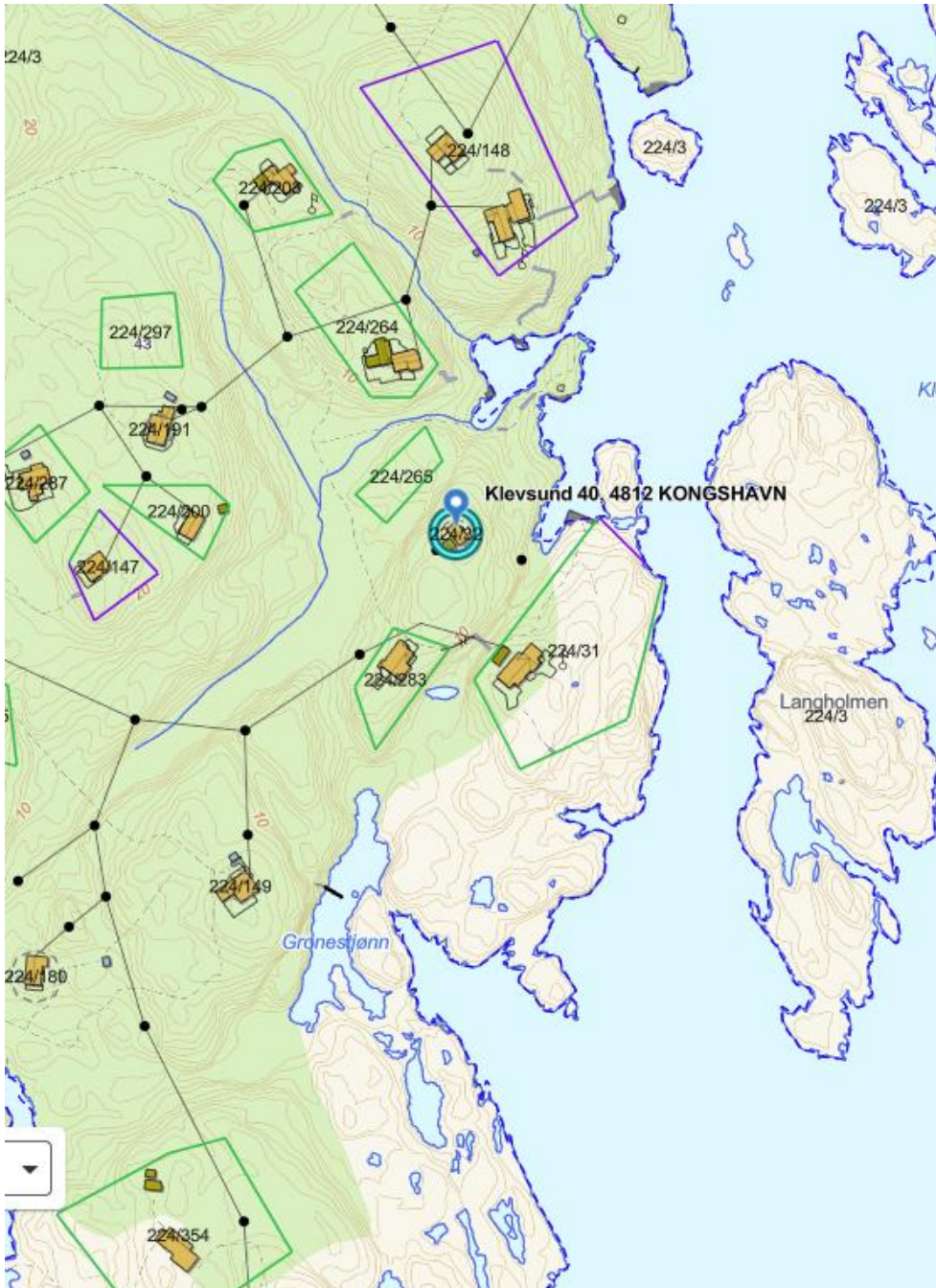
Kartet er ikke målestokkholdig

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



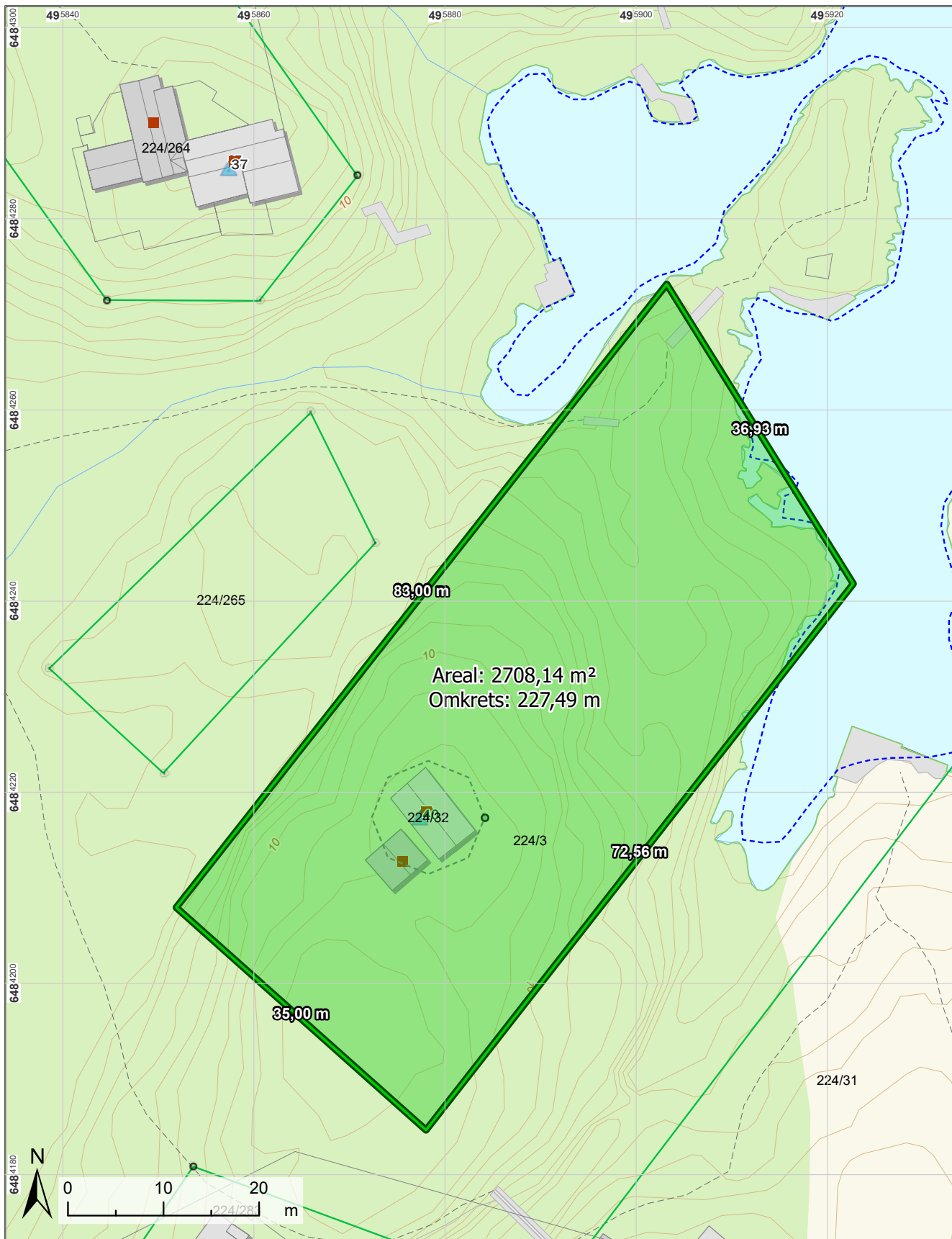
Kartet er ikke målestokkholdig

<p style="text-align: center;">Utsnitt av <b>VEGSTATUS-KART</b></p>	<p><b>Tegnforklaring</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">——</span> Privat veg</li> <li><span style="color: green;">- - - -</span> Privat gang- og sykkelsti/gågate</li> <li><span style="color: blue;">——</span> Kommunal veg</li> <li><span style="color: blue;">- - - -</span> Kommunal gang- og sykkelsti/gågate</li> <li><span style="color: brown;">——</span> Riks/fylkesveg</li> <li><span style="color: brown;">- - - -</span> Fylkets gang- og sykkelsti/gågate</li> <li><span style="color: yellow;">——</span> Skogsbilveg</li> <li><span style="color: red;">——</span> E-18</li> <li><span style="color: red;">- - - -</span> Statlig gang- og sykkelsti/gågate</li> </ul>	<p style="text-align: center;">N</p> 
---	---	--



Kartet er ikke målestokkholdig





Målestokk 1 : 500

07.05.2026

Det tas forbehold om feil i kartgrunlaget.





**ARENDALE KOMMUNE**  
**AREALPLANSTATUS**

Gnr.:	224	Bnr.:	32	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Klevsund 40, 4812 Kongshavn					Dato:	30.03.026 lgu

**Kommuneplan:**

**Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033**

<b>Formål:</b>
Fritidsbebyggelse
<i>Se kartutsnitt i figur 1.1 under.</i>

**Reguleringsplan:**

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
3221r1	Sandvik-Kleivsund <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	13.02.1995

<b>Formål:</b>
Fritidsbebyggelse
<i>Se kartutsnitt i figur 1.2 under.</i>

<b>Planer under arbeid:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> NEI	<input type="checkbox"/> JA
-----------------------------	---	-----------------------------

<b>Merknader:</b>

*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.**

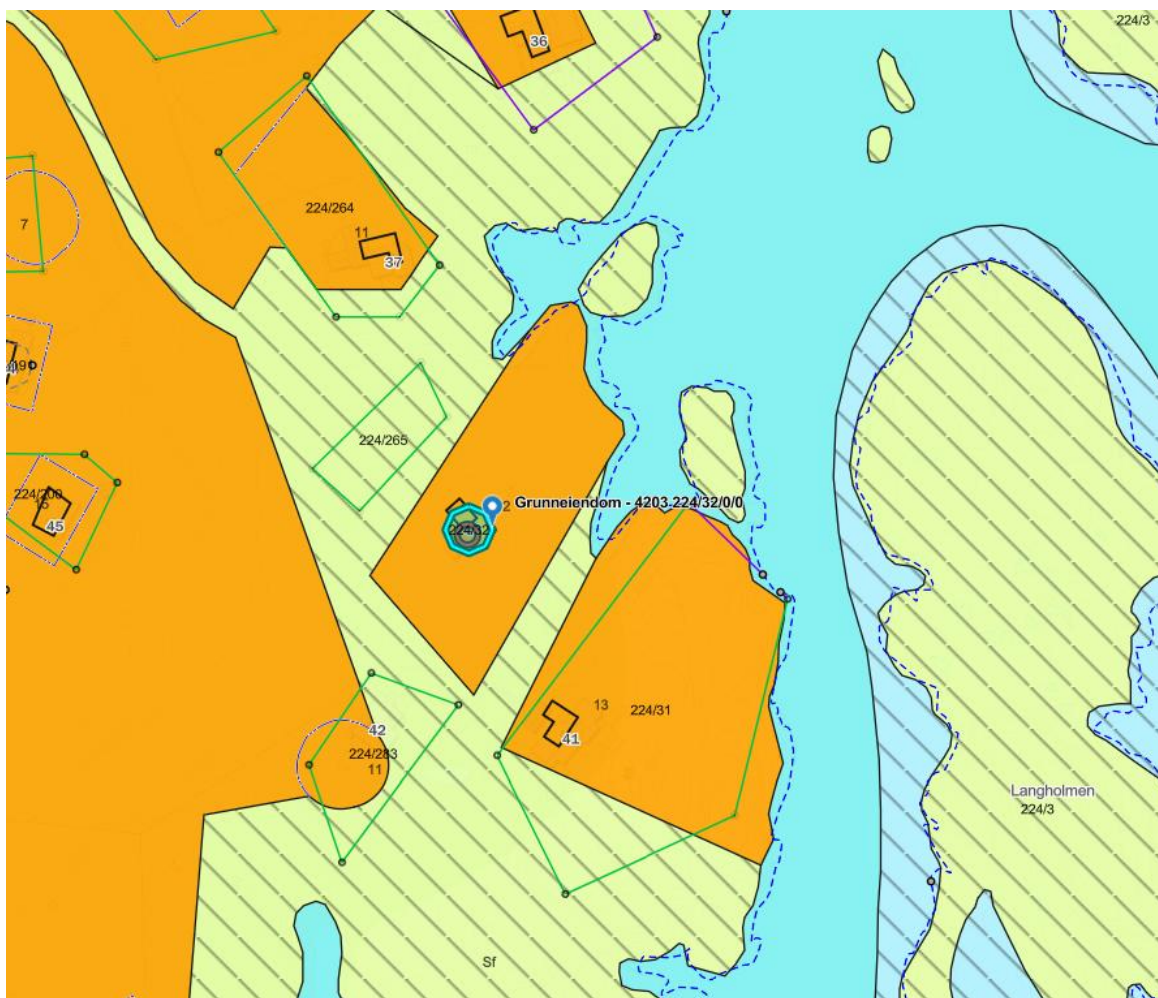
<https://www.arendal.kommune.no/>

Utsnitt av  
KOMMUNEPLANEN 2023-2033



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

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



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

**REGULERINGSBESTEMMELSER**  
**FOR**  
**SANDVIG - KLEVSUND**

Planident: 3221r1

Vedtatt i bystyret: 13.02.1995, sak 27/95

Plankartets dato: 17.12.1992, sist endret 03.08.16

Mindre endring, administrativt vedtak: 15.11.2016, sak

Kort beskrivelse: Område TH1 er redusert, område TH2 utvidet.

Bestemmelser til område Th1 og Th2 oppdatert. Tatt inn formål, jf. pbl. av 2008.

§ 1

Områdets begrensning er vist med stiplet strek på reguleringsplanen.  
Det er avsatt følgende reguleringsformål, jf plan- og bygningsloven § 25 (1985):

**Byggeområde**

H: Hytteområde

(Eksisterende hytter inntegnet på tomt påført nr.

Nye hytteplasseringer vist med nummererte sirkler).

**Landbruksområde**

J: Jordbruk – skogbruk

**Trafikkområder**

**(offentlig)** Tk: Kjørevei

Ta: Trafikkformål, sjø

**Spesialområder**

Sf:

Friluftsområde

Badeplasser

**Fellesområder (privat)**

Tk: Felles avkjørsel-parkering

Th3 og Th4: Felles

småbåtbygger

Det er regulert inn følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 12-5 (2008):

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

TH1 - TH2: Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (sosi-kode 1588)

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

F1 – F3: Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (sosi-kode 6720)

### Byggeområdet.

#### § 2

Det kan oppføres -1- hytte pr. markering. Hytta skal i sin helhet ligge innenfor sirkelen.  
Nye hyttetomter skal max. utgjøre 1 daa.  
Totalt kan oppføres 12 nye hytter, slik at antall hytter innen området blir max. 11.  
Eventuell bod må bygges i tilknytning til hytta med felles vegg eller tak.  
Boden må ikke innredes til anneks med mindre dette godkjennes etter søknad.  
Frittliggende anneks tillates ikke.

#### § 3

Hyttenes plassering er vist på reguleringsplanen. Den endelige plassering av hyttene skal vises på et detaljert situasjonskart ved innsending av byggemelding for den enkelte hytte.

#### § 4

Gjerder tillates ikke på hyttefeltet.

#### § 5

Farger skal godkjennes av bygningsrådet.

### Vann, avløp og renovasjon

#### § 6

Vann tillates ikke innlagt i hyttene.

#### § 7

Det skal kun benyttes typegodkjente biologiske toaletter, på forhånd godkjent av kommunelegen.

#### § 8

Søppel fra hyttene skal bringes til felles renovasjonsanlegg vist på reguleringsplanen.

### Hugst

#### § 9

Verneverdig vegetasjon skal bevares. Hugst i verneskogen er forbudt. Hugst innenfor byggeområdet skal gjøres på en mest mulig skånsom måte i forhold til terreng og nærliggende hytteeiendommer.

### Tekniske anlegg

#### § 10

El- og Televerk kan sette opp stolper for lavspentledninger og telefonledninger, eventuelt legge jordkabler. Plassering skal gjøres mest mulig skånsomt i forhold til terreng og eksisterende vegetasjon.

#### § 11

Eventuell oppsetting av større antenner (parabol- etc.) og flaggstenger skal godkjennes av bygningsrådet.

### Parkering

#### § 12

Til hver hytte skal det være minimum 1 biloppstillingsplass på felles parkeringsområde. I tillegg skal det avsettes 1 gjesteplass pr. hytte. Gjesteplassene forutsettes opparbeidet i takt med hyttebyggingen. Plassene skal kunne brukes av allmennheten.

### Båtplasser

#### § 13

Det er i reguleringsplanen anvist felles småbåtbygging.

Th3 er felles for: " " " 15 og nye hytter 7,8.

Th4 er felles for: Eks. hytte nr. 19,21 og nye hytter 9,10.

Nummererte hytter som ikke er angitt byggeplass for, har egne bygging/båtfester.

Nye hytter nr. 11 og 12 skal ha byggeplass der grunneier anviser.

Opplysningsplass for småbåter (prammer, joller etc.) skal være i tilknytning til småbåtbyggene.

Område TH1 er regulert til privat område for småbåtanlegg med tilhørende strandsone. Følgende fritidseiendommer (gnr/bnr) har rett til byggeplass innenfor området: 224/197, 224/201, 224/266.

Område TH2 er regulert til privat område for småbåtanlegg med tilhørende strandsone. Følgende fritidseiendommer (gnr/bnr) har rett på byggeplass innenfor området: 224/177, 224/183, 224/204, 224/214, 224/273, 224/277, 224/278, 224/279, 224/280, 224/281.

### Generelt

#### § 14

Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette nye forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.

#### § 15

Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet tillate mindre vesentlige unntak innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Arendal kommune.

Vedtatt i Arendal Bystyre 13.2.1995, Sak nr. 27/95

Møtedato: 13.2.1995

Kjell Sjøvaag  
Teknisk sjef

Einar Livolden  
Ordfører

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL  
Gårdsnummer: 224  
Bruksnummer: 32

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.04.2026 kl. 09:25  
Produsert av: Helena Kummen Evnum  
Attestert av: Arendal kommune

**Orientering om matrikelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: UTKIKKEN  
Etableringsdato: 15.08.1949  
Skyld: 0,02  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 224 / 32	100 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 224 / 32	0 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	290925	GUNVALDSEN GULLBORG			1 / 1

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	290925	GUNVALDSEN GULLBORG			

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6484217	495878		100 m2	Fiktive grenser

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4203 - 224/32				
							Omnummerert fra:	0906 - 224/32				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring Signatur Dato
			Endret dato		
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	07.01.1992  Var 921 - 24/32/0/0	Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 224/32 0921 - 24/32		smatmynd
Skylddeling Skylddeling	15.08.1949	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0921 - 24/3 0921 - 24/32	Arealendring 0 0	

#### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring Signatur Dato
			Endret dato		
Kvalitetshaving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	02.09.2013	Rolle Berørt Berørt	Matrikkelenhet 0906 - 224/3 0906 - 224/32	Arealendring 0 0	0906sia 02.09.2013

#### Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Ja
Vegadresse	Klevsund	23245	40  EUREF89 UTM Sone 32 6484218	495878	Grunnkrets: 2204 Ospestø-Hanstensund Stemmekrets: 5 Tromøy Kirkesokn: 05070201 Tromøy Postnr.område: 4812 KONGSHAVN Tettsted:	

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Byggningsnr:** 167 085 229 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 Datoer  
**Løpenr:** Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse:  
**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 28 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse:  
 Nord: 6484218 Øst: 495878 Bruksareal totalt: 28 Avløp: Tatt i bruk: 01.01.1948  
 Bygningsendringskode: Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:  
 Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol Bruttoareal annet: 0 Ferdigattest:  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Bruttoareal totalt: 0  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	28	28	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23245 Klevsund 40	H0101	Fritidsbolig	28	0		0	0	224/32

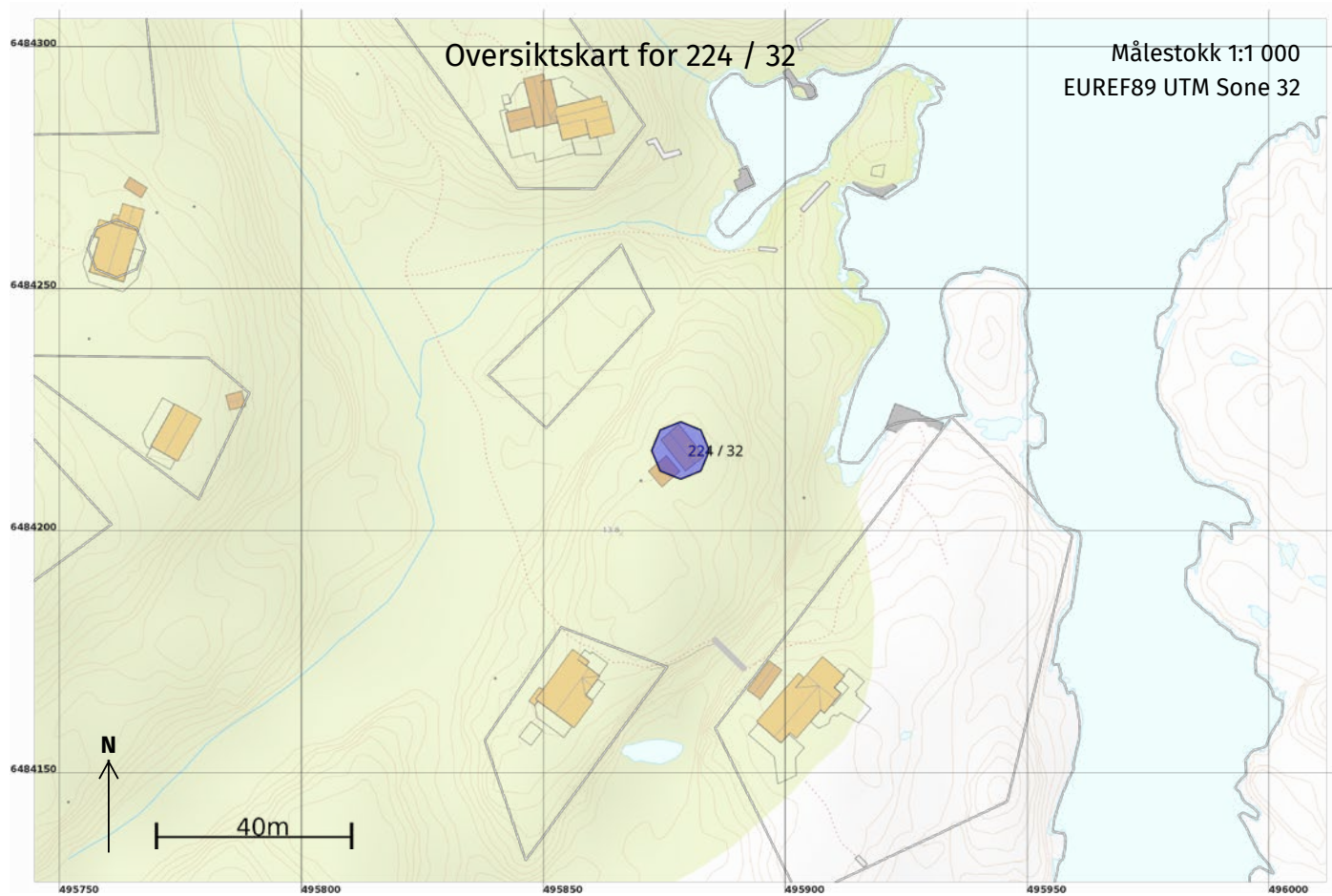
**Byggningsnr:** 300 802 062 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 Datoer  
**Løpenr:** Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse:  
**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 10 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse:  
 Nord: 6484213 Øst: 495875 Bruksareal totalt: 10 Avløp: Tatt i bruk:  
 Bygningsendringskode: Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:  
 Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb Bruttoareal annet: 0 Ferdigattest:  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Bruttoareal totalt: 0  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	10	10	0	0	0

#### Bruksenheter

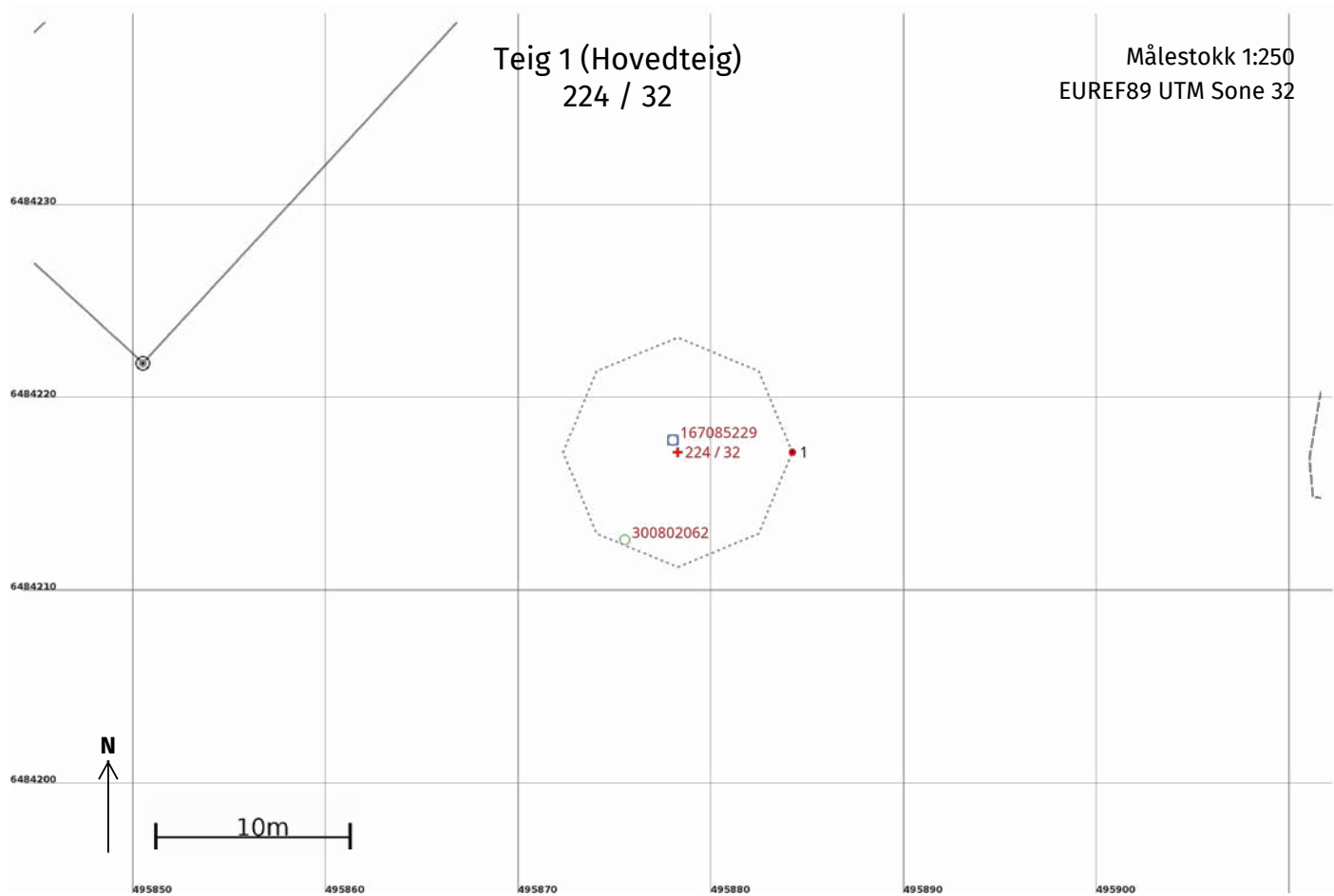
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	224/32



09.04.2026 09:25

Matrikkelbrev for 4203 - 224 / 32

Side 5 av 7



## Areal og koordinater

**Areal:** 100

Arealmerknad: Fiktive grenser

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

**Nord:** 6484217

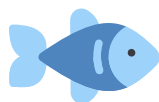
**Øst:** 495878

# Nabolagsprofil

Klevsund 40

## Avstand til sjø

32 m



## Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 9 min	🚗
🚆 Arendal stasjon Linje R50	24 min	🚗 15.5 km
🚆 Arendal stasjon Linje F5, R50	24 min	🚗 15.5 km
🚆 Hastensund Linje 102, 102B	20 min	🚶 1.2 km
🚆 Hastensund vest Linje 102, 102B	24 min	🚶 1.5 km

## Avstand til byer

Arendal	27 min	🚗
Kristiansand	1 t 9 min	🚗
Oslo	3 t 6 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Sandnes skole - Arendal kommune	7 min	🚗
🚗 Uno-X Krøgenes	16 min	🚗

## Havner i området

- Eydehavn Service og Marina  
Drivstoff



## Aktiviteter

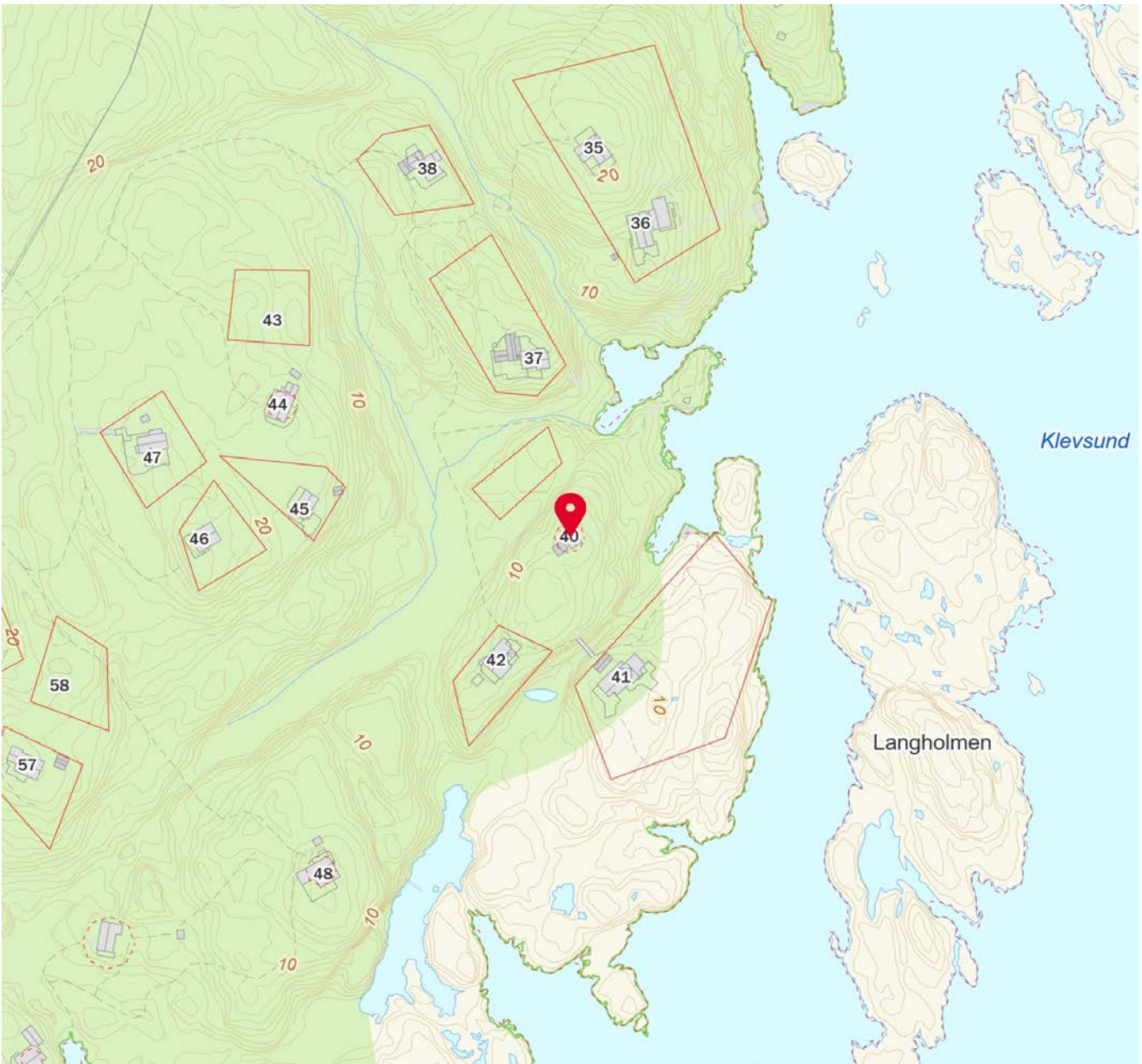
Hove Leirsenter	17 min	🚗
Hovestrendene badeplass	18 min	🚗
Kino 1 Arendal	27 min	🚗
Arendal Bowling	27 min	🚗
Agder dykkersenter	33 min	🚗
Kunstisbanen i Arendal	29 min	🚗
Stall Siring	32 min	🚗
Stølsviga badeplass	38 min	🚗

## Sport

⚽ Strengereid - Nærmilj.anl. - Løkke, Skil Ballspill	6 min	🚗 3.8 km
⚽ Sandnes idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	7 min	🚗 5.2 km
🏊 MOVA Krøgenes	17 min	🚗
🏊 MOVA Arendal Sentrum	27 min	🚗

## Dagligvare

Coop Extra Kongshavn PostNord	8 min	🚗 5.8 km
Coop Extra Tromøytunet PostNord	14 min	🚗 10.3 km





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Klevsund 40  
4812 KONGSHAVN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Leif Christian de Presno**Telefon:** 472 01 274  
**E-post:** leif.christian.depresno@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre