

Kongshavnheia 24B

innhold

04

Velkommen til Kongshavnheia 24B

06

Nøkkelinformasjon/Megler

17

Plantegning

20

Eiendommen

27

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Kongshavnheia 24B

Velkommen til Kongshavnheia 24B!

Lys og moderne leilighet med god standard og en praktisk planløsning. Boligen inneholder stue og kjøkken i åpen løsning, to soverom, bad samt eget vaskerom/bod. Det medfølger utvendig bod like ved inngangspartiet, carport og gjesteparkering.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig og solrik terrasse som innbyr til avslapning og trivsel i hverdagen, med gode solforhold og utsikt.

Beliggenheten er både sentral og fredelig, med kort vei til bussforbindelse, dagligvarebutikk og skole. Området byr i tillegg på flotte turstier og badeplasser i kort gangavstand – perfekt for deg som ønsker et rolig og lettstelt hjem nær natur og servicetilbud.

Kongshavnheia 24B

Prisantydning	2 590 000
Omkostninger	66 100
Totalpris	2 656 100
Fellesutgifter	366 pr. mnd.
Bruksareal	75,0 m ²
BRA-I	70,0 m ²
BRA-E	5,0 m ²
TBA	24,0
Soverom	2
Etasje	1
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	130 m ²
Byggeår	2020



Kontakt vår megler



Adrian Hamre Evensen

Eiendomsmegler

+47 970 06 665

adrian@arendalpartners.no

**& MEGLERHUSET
PARTNERS**
Vestregate 3 4801 Arendal











Plantegning

Innhold

Leiligheten ligger i første etasje, og inneholder: Gang, bod, bad, to soverom og stue/kjøkken. Adkomst til terrasse fra stue.

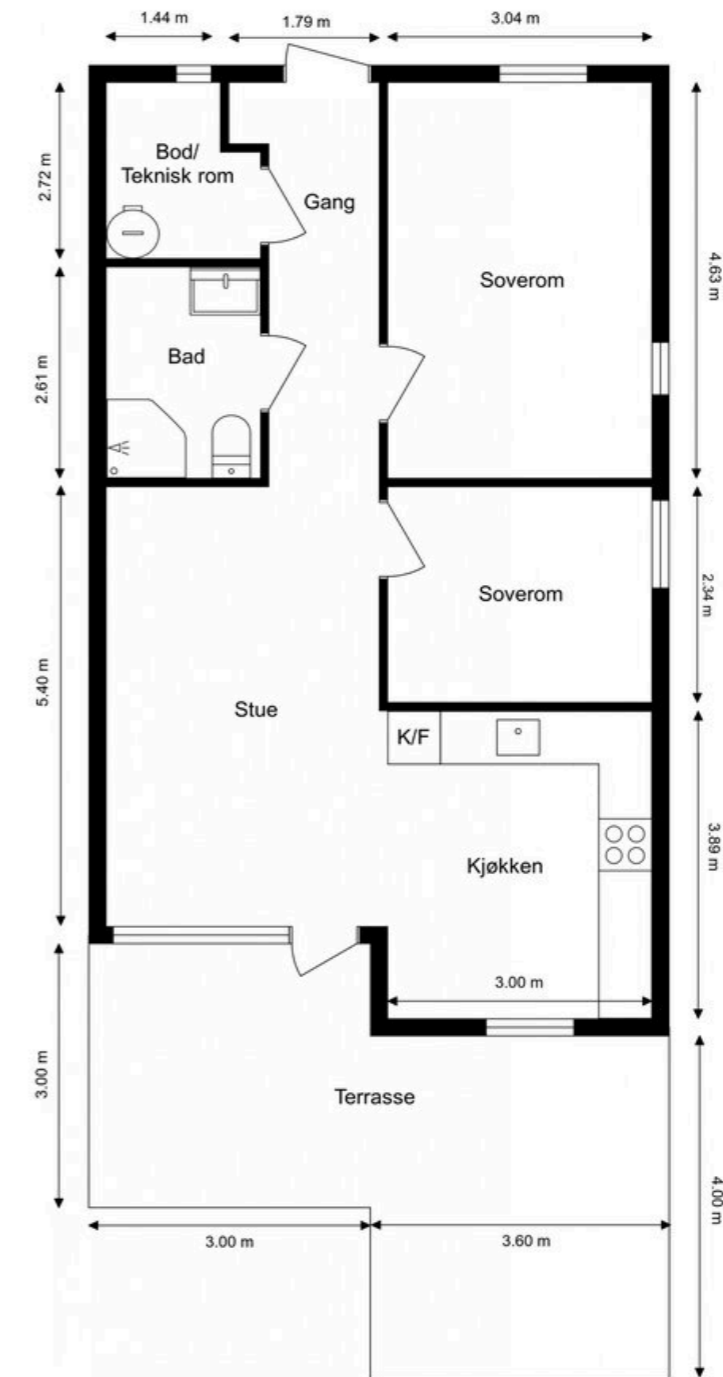
BRA 75,0 m²

BRA-I 70,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 24,0 m²

Kongshavnheia 24B, 4812 KONGSHAVN Leilighet - 1. etasje



Ordernr. 15080608

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 75,0 m²

- BRA-i: 70,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 24,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard

Lys og trivelig gang med plass til praktisk garderobeløsning. Badet er flislagt og innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett, servant med under skap samt speil med belysning. Eget vaskerom/bod med opplegg for vaskemaskin gir gode oppbevarings- og vaskemuligheter.

Leiligheten har to romslige soverom. Stue og kjøkken ligger i en åpen og luftig løsning som skaper gode sosiale soner. Kjøkkenet har moderne grå innredning med integrerte hvitevarer, godt med skap- og benkeplass samt god plass til spisebord.

Stuen har plass til romslig sofa og TV-møblement, og herfra er det utgang til en hyggelig, delvis overbygget uteplass. Uteplassen ble påbygd i Mai 2022 og gir ekstra plass til avslapping i hverdagen og sosiale sammenkomster.

Det er vannbåren varme i gang, kjøkken og stue, samt varmekabler på badet for jevn og behagelig oppvarming.

Leiligheten har også en utvendig bod for lagring og oppbevaring, praktisk plassert ved carporten.

Oppussing

Påbygd terrasse i mai 2022.

Adkomst

Boligen merkes med til salgs plakat fra Meglerhuset & Partners.

Åpner du annonsen på finn.no eller Meglerhuset & Partners sin nettside finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering

Carport, samt gjesteparkering.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Planer og godkjenninger:

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja
Beskriv nærmere hvilke forhold: Byggeplaner i nærområdet

Andre opplysninger:

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja
Skriv opplysningene her: Påbygd veranda

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Følgende bygningsdeler har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Yttervegger inkl. fasader:

- Overflatebehandling: Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterede skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

TG3: Ingen.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2020. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Flatt tak. Yttertak er belagt med asfaltpapp. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen

av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Tomt

Leiligheten disponerer 130 kvm med tomt i forkant av leiligheten. Her har man romslig uteplass med hyggelig utsikt. Det medfølger også felles tomt med både carport, gjesteparkering, boder og plenareal.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 06.08.2020 for leiligheten.

Dokumentet følger vedlagt.

Når det gjelder boligen er det noe avvik fra originaltegning: Boden er i dag i brukt som vaskerom. Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspiktig. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Adgang til utleie

Ingen restriksjoner. Boligen kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming / energiforbruk

Oppvarming skjer via vannbåren varme i gulv på kjøkken, gang og stue. Varmekabler på bad.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 590 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

64 750,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

2 666 050,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 366,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: Forsikring av bygget.

Det kommer også faktura på brøyting som deles på alle i sameiet. Denne kommer normalt sett hver 2 år.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. 18 212,- for 2026.

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Det er montert vannmåler i leiligheten, forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 09.04.2026.

Selskapets totale gjeld er kr. 0,- pr. 09.04.2026.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 705 147,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 820 589,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet

Sameie består av 4 leiligheter og står selv for forretningsførselen.

De to leilighetene i underetasjen rullerer på å klippe plenen.

Forsikring

Eiendommen er forsikret gjennom felles forsikring.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Offentlige planer

Til høyre for leiligheten er det et område regulert til boligbebyggelse, her kan det også på et tidspunkt komme boliger. Området er per i dag avsatt primært eneboliger. En evt. utbygging her vil ikke påvirke utsikt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger/anlegg. Privat vei i nabolaget. Kostnader til brøyting og vedlikehold må påregnes, dette fordeles på beboerne på Kongshavnheia.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

2018/628711-1/200 10.04.2018 21:00 BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG
2020/3004001-2/200 10.09.2020 21:00 BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING
1878/900196-1/36 01.06.1878 UTSKIFTING
1879/900107-1/36 22.03.1879 UTSKIFTING
1971/6567-1/36 15.11.1971 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
1977/5496-1/36 14.07.1977 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
1977/8900-1/36 09.11.1977 ERKLÆRING/AVTALE
1979/2328-1/36 21.03.1979 RETTSBOK
1983/6535-1/36 16.08.1983 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
1988/7515-1/36 12.08.1988 ERKLÆRING/AVTALE
2005/900-1/36 28.01.2005 ERKLÆRING/AVTALE
2007/298409-1/200 30.03.2007ERKLÆRING/AVTALE
2007/772217-2/200 27.09.2007BEST. OM ADKOMSTRETT
2007/772217-6/200 27.09.2007BEST. OM ADKOMSTRETT
2012/214393-1/200 15.03.2012ERKLÆRING/AVTALE
2013/197123-1/200 08.03.2013ELEKTRISKE KRAFTLINJER
2014/499261-1/200 19.06.2014 JORDSKIFTE
2015/1071641-1/200 17.11.2015 JORDSKIFTE
2019/268272-1/200 05.03.2019 21:00 ** DIVERSE PÅTEGNING
2015/1113332-1/200 27.11.2015 BESTEMMELSE OM VEG
2015/1113332-2/200 27.11.2015 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
2015/1113332-3/200 27.11.2015 ERKLÆRING/AVTALE

2016/590949-1/200 29.06.2016ERKLÆRING/AVTALE

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Alle hvitevarer på kjøkkenet.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,- . Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Meglerhuset & Partners AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Meglerhuset & Partners AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre

dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen

med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners, Arendal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Malene Furland Madsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Kongshavnheia 24B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 202, bnr. 472, snr. 2 i Arendal. Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 40260136.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal

betales av selger:

Provisjon 2,000 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 45 000 inkl. mva)

Markedspakke: 12 900,-

Oppgjørshonorar: 6 100,-

Annonsering: 16 500,-

Tilrettelegging: 13 900,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Adrian Hamre Evensen / +47 97 00 66 65 / adrian@arendalpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter

Kongshavnheia 24B

Nabolaget Kongshavn - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kongshavn Linje 102	5 min	0.4 km
Arendal stasjon Linje R50	17 min	9.9 km
Kristiansand Kjevik	1 t 2 min	

Skoler

Sandnes skole (1-7 kl.) 180 elever, 12 klasser	14 min	1.2 km
Roligheden skole (1-10 kl.) 505 elever, 38 klasser	10 min	6.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	18 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	21 min	10.9 km

Ladepunkt for el-bil

Sandnes skole - Arendal kommune 14 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

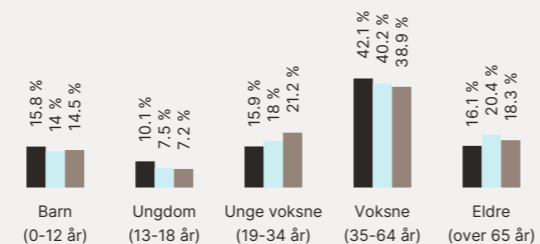


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sandnes barnehage Jarl Aanby (1-5 ...)	16 min	1.2 km
30 barn		
Fabakken barnehage (1-6 år)	15 min	1.3 km
46 barn		
Spornes gårdsbarnehage (0-5 år)	7 min	4.9 km
25 barn		

Dagligvare

Coop Extra Kongshavn	7 min	
PostNord	0.6 km	
Coop Extra Tromøytunet	7 min	
PostNord	4.8 km	

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået
Lite støynivå 94/100

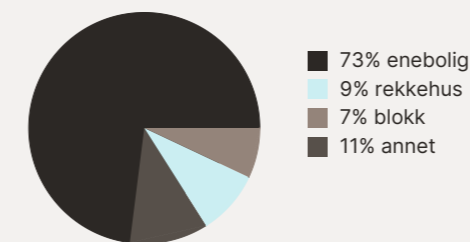


Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

Kongshavn Sandvolleyballbane	11 min	1 km
Sandnes idrettsanlegg	14 min	1.2 km
MOVA Krøgenes	9 min	
MOVA Arendal Sentrum	20 min	

Boligmasse



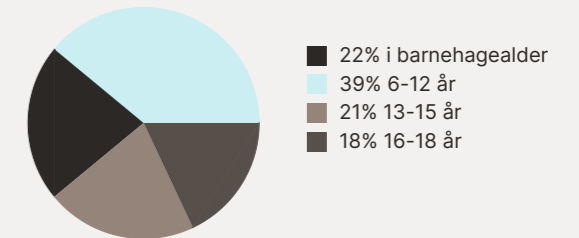
«Stille og rolig, mange hyggelige mennesker. Naturskjønne omgivelser, kort til sjø og strand.»

Sitat fra en lokalkjent

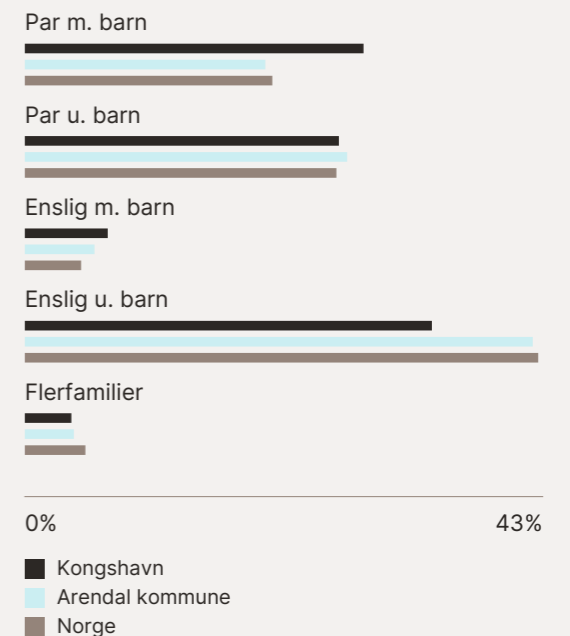
Varer/Tjenester

Saltrød Senter	13 min
Vitusapotek Tromøy	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

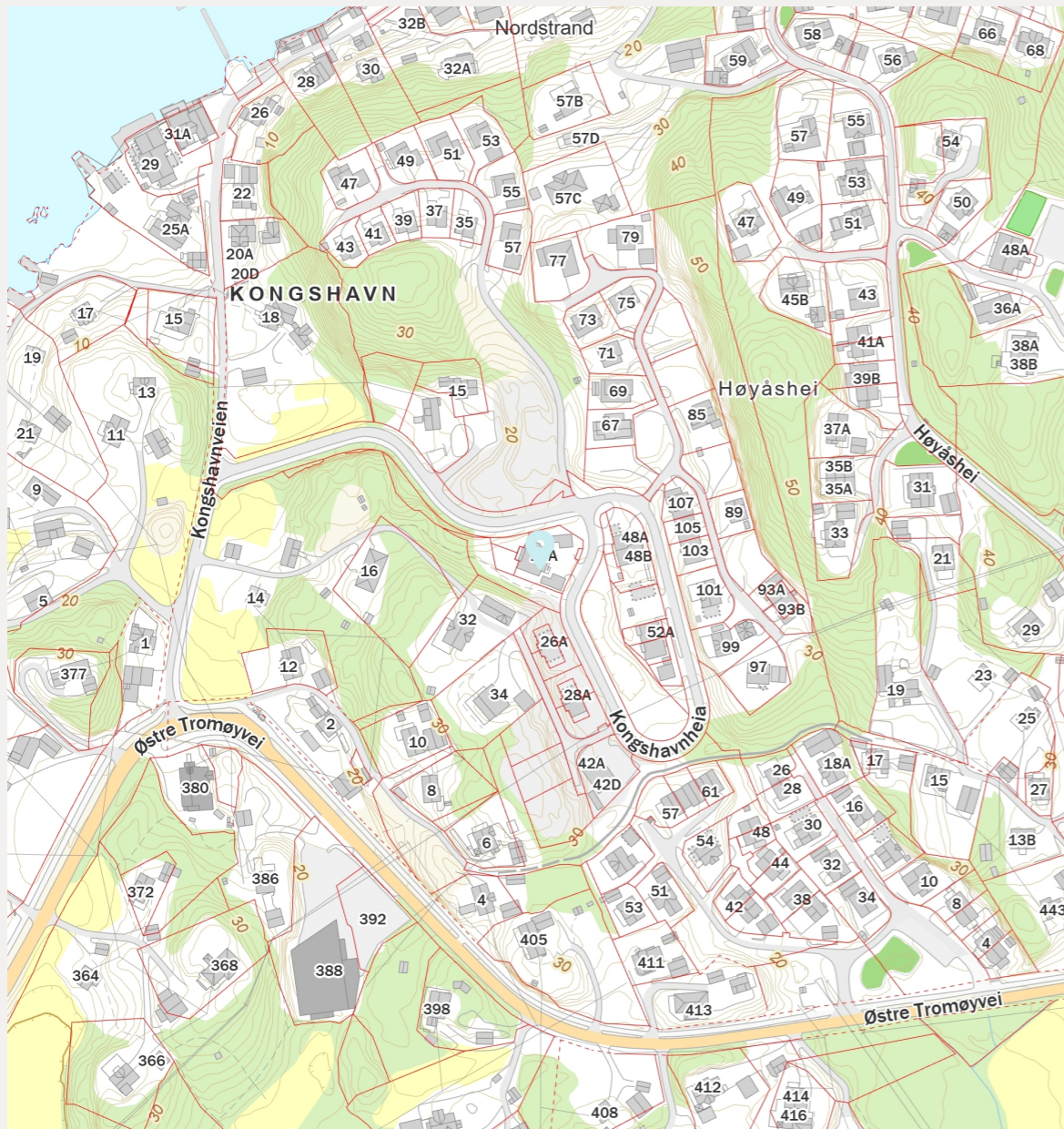
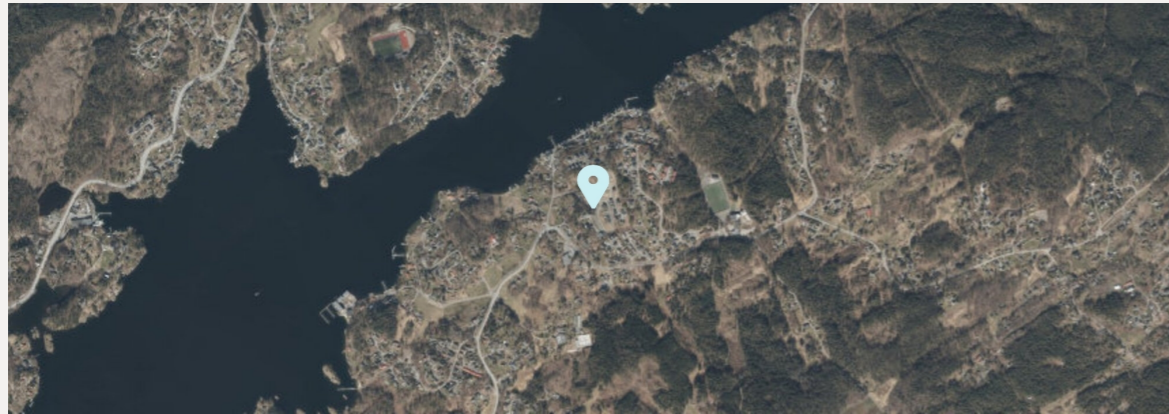


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

Kongshavnheia 24B

Nabolaget Kongshavn - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kongshavn Linje 102	5 min	0.4 km
Arendal stasjon Linje R50	17 min	9.9 km
Kristiansand Kjevik	1 t 2 min	

Skoler

Sandnes skole (1-7 kl.) 180 elever, 12 klasser	14 min	1.2 km
Roligheden skole (1-10 kl.) 505 elever, 38 klasser	10 min	6.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	18 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	21 min	10.9 km

Ladepunkt for el-bil

Sandnes skole - Arendal kommune	14 min
---------------------------------	--------

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



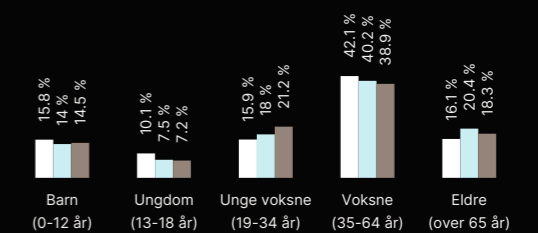
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sandnes barnehage Jarl Aanby (1-5 ...)	16 min	1.2 km
Fabakken barnehage (1-6 år)	15 min	1.3 km
Spornes gårdsbarnehage (0-5 år)	7 min	4.9 km

Dagligvare

Coop Extra Kongshavn	7 min
PostNord	0.6 km
Coop Extra Tromøytunet	7 min
PostNord	4.8 km

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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Kongshavnheia 24B
4812 KONGSHAVN
Gnr./Bnr.: 202/472
Arendal kommune

Rapportdato: 26.03.2026
Befaringsdato: 26.03.2026
Referansenummer: 15080608

Areal

Leilighet
Bruksareal: 70 m² (BRA-i: 70 m²)
Frittstående carport med bod.
Bruksareal: 5 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 75 m² (BRA-i: 70 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

Tom Henning Moen
92626988

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkerbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningsakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningsakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningsakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningsakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	26.03.2026
Referansenummer	15080608
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0136
Hjemmelshaver/selger	Malene Furland Madsen
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Henning Moen
Tilstede på befaringen	Malene Furland Madsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	26.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Kongshavnheia 24B
Postnummer/sted	4812 KONGSHAVN
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	202/472
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 130 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2020		
Frittstående carport med bod.	2020		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet.
Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalt, grus, terrasse på terreng, biloppstillingsplass og plenarealer.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2020. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Flatt tak. Yttertak er belagt med asfaltpapp. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren gulvvarme.

Boligen inneholder

1. etasje: Gang, bod, bad, to soverom og stue/kjøkken.
Adkomst til terrasse fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holddepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje	70			70	24
	Gang, bod, bad, to soverom og stue/kjøkken.				Markterrasse
SUM	70			70	24
Total bruksareal: 70 m²					

Frittstående carport med bod.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
		5		5	
		Bod.			
SUM		5		5	
Total bruksareal: 5 m²					

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovligheitsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringskjema	Fremlagt egenerklæringskjema signert og datert 18.03.2026.
Godkjent plantegning	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 08.01.2018.
Godkjent fasadetegning	Fremlagt fasadetegning fra byggeår datert 08.01.2018.
Godkjent snittegning	Fremlagt snittegning fra byggeår datert 08.01.2018.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende firemannsboligen, datert 06.08.2020.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan datert 05.11.2018.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

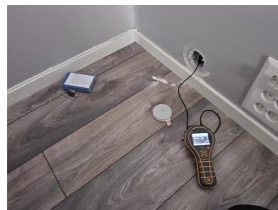
Våtrom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Baderomsplater på vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speil med sidelys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1 Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (stue). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 20 prosent, ved 24 celsius med duggpunkt på 0 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

VVS-teknisk rom - Bod

VVS-teknisk rom fra byggeår. Flislagt gulv. Malte veggflater. Malte flater i himling. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integriert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glassplate montert bak kjøkkenvask.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på teknisk rom. Varmtvannsbereder på 198L (fra byggeår) plassert på teknisk rom. Vannbåren gulvvarme i entré, soverom, kjøkken, stue og bad. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i bod/teknisk rom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Vannbåren varme (radiatorene, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TGIU Innvendig stakeluke

Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelig stakeluke gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse fungerer i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1.etasje

TG 1 1.etasje

I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring

TG 2 Overflatebehandling

Det er stedvis slitasje på ytterklednings overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjonen reduserer klednings beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Vinduer og ytterdører



Boligen har entrédør med glassfelter og sikkerhetslås. Terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming


Yttertak

Flatt yttertak med parapet. Utvendig tekket med asfaltpapp fra byggeår. Pipe helkledd i metall.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Tekking (med tilhørende beslag) - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Overløp på flate tak - Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak - Skorsteiner (over tak)
-  TG 1 Inspeksjonsmulighet [Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket \(kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet\).](#)


Terrasse / platting - Markterrasse

Utgang fra stue til markterrasse på 24 m². Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har følgende:terrassevarmer, og utvendig stikkontakt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter


Grunnmur, fundament

Støpt plate på mark. Det fremkommer ingen informasjon om hvilken byggegrunn boligen står på.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Grunnmur og fundament


Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Tilnærmet flat tomt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuksikring av grunnmur - Bortledning av takvann


Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Andre byggverk

Frittstående carport med bod. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Flatt tak (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med asfaltpapp. Konstruksjonen er uisolert.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningsakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningsakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

[Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.](#)

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

[El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.](#)

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

[Ja.](#)

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

[Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.](#)

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningsakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

[Sikringsskap plassert i gang.](#)

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningsakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

[Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.](#)

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggeteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helsefare. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:
Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:
Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, annek, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Egenerklæring

Kongshavnheia 24B, 4812 KONGSHAVN

18 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kongshavnheia 24B	Kongshavnheia 24B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd der siden overtagelse

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Madsen, Malene Furland

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92626988



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Byggeplaner i nærområdet

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Påbygd veranda

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og k per, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 10968076





Adresse Kongshavnheia 24B, 4812 KONGSHAVN	
Dato for energimerking 09.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-278944
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300777150
Gårdsnummer 202	Bruksnummer 472
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 2020	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 75,0 m²	Oppvarmet bruksareal 70,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

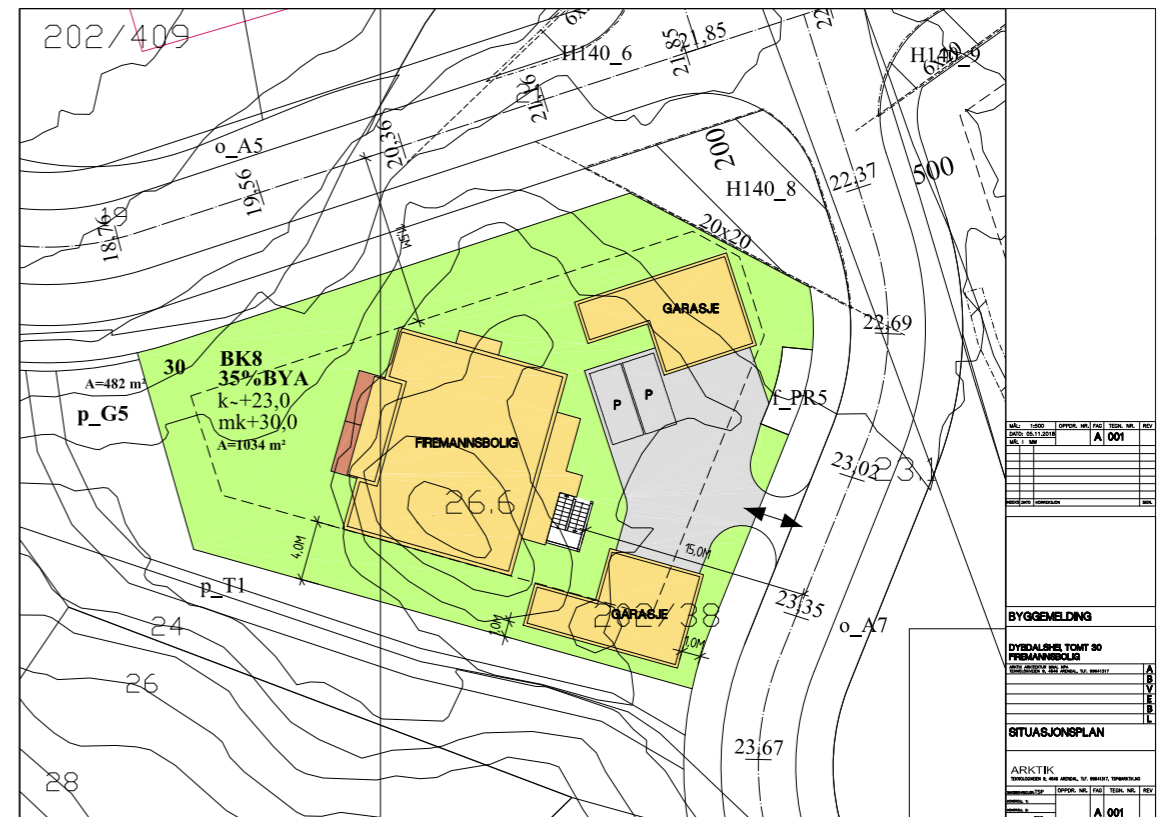
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

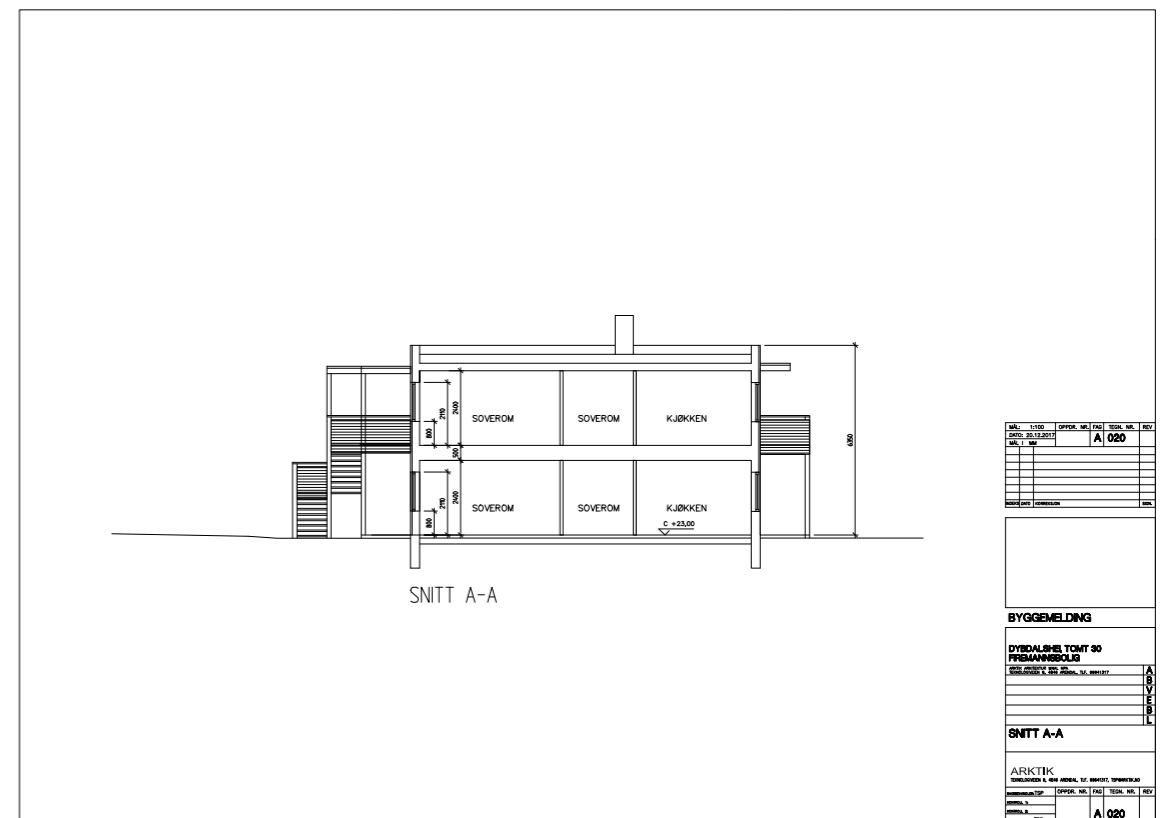
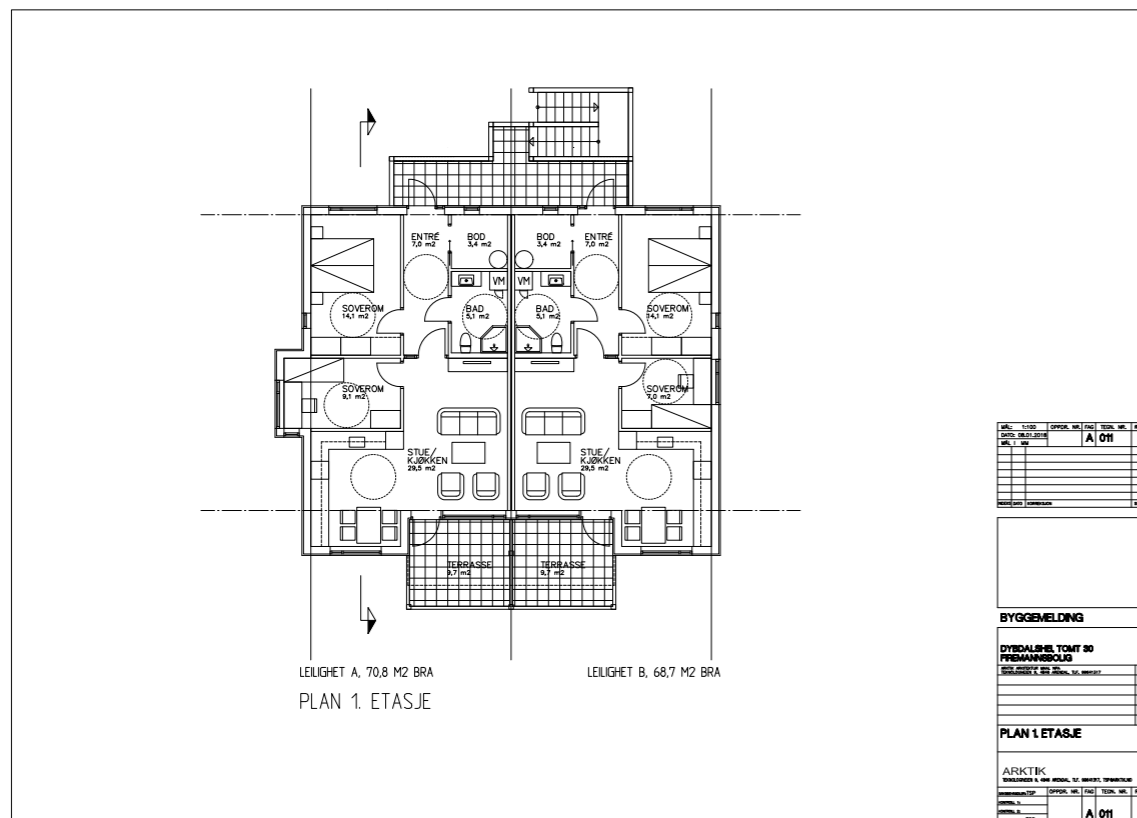
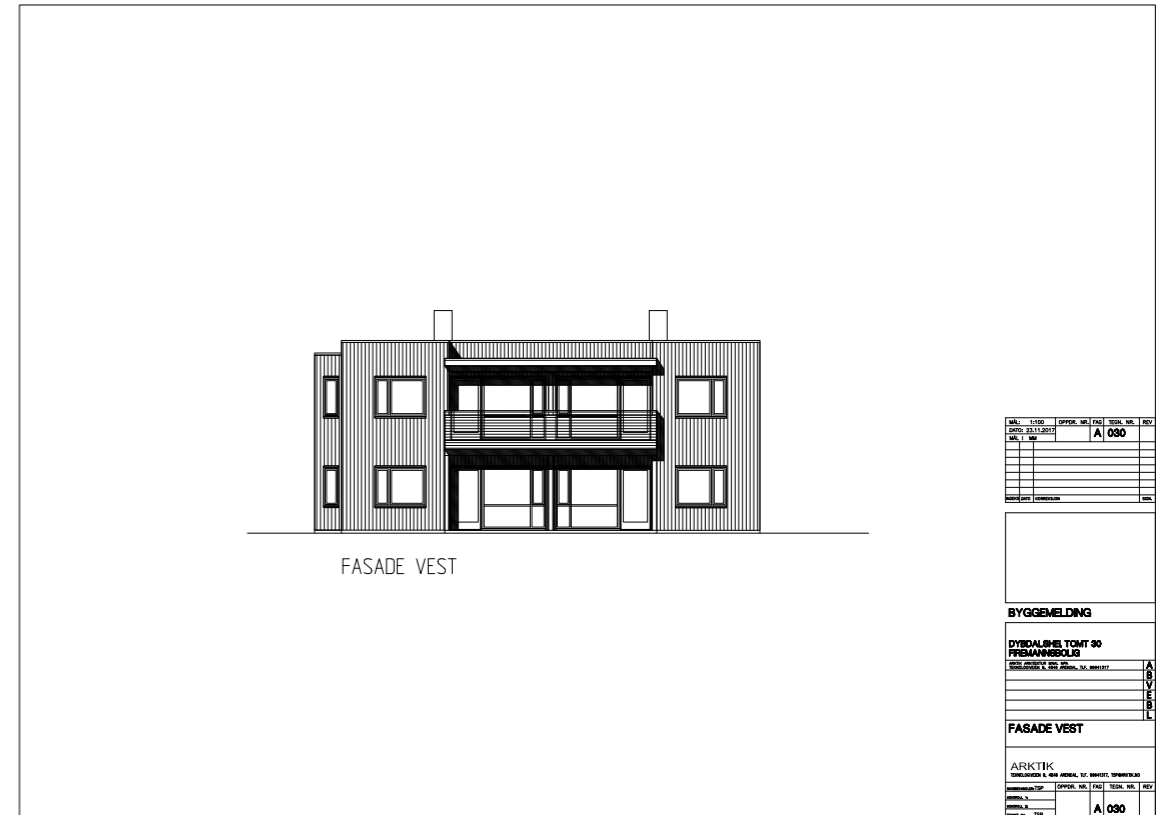
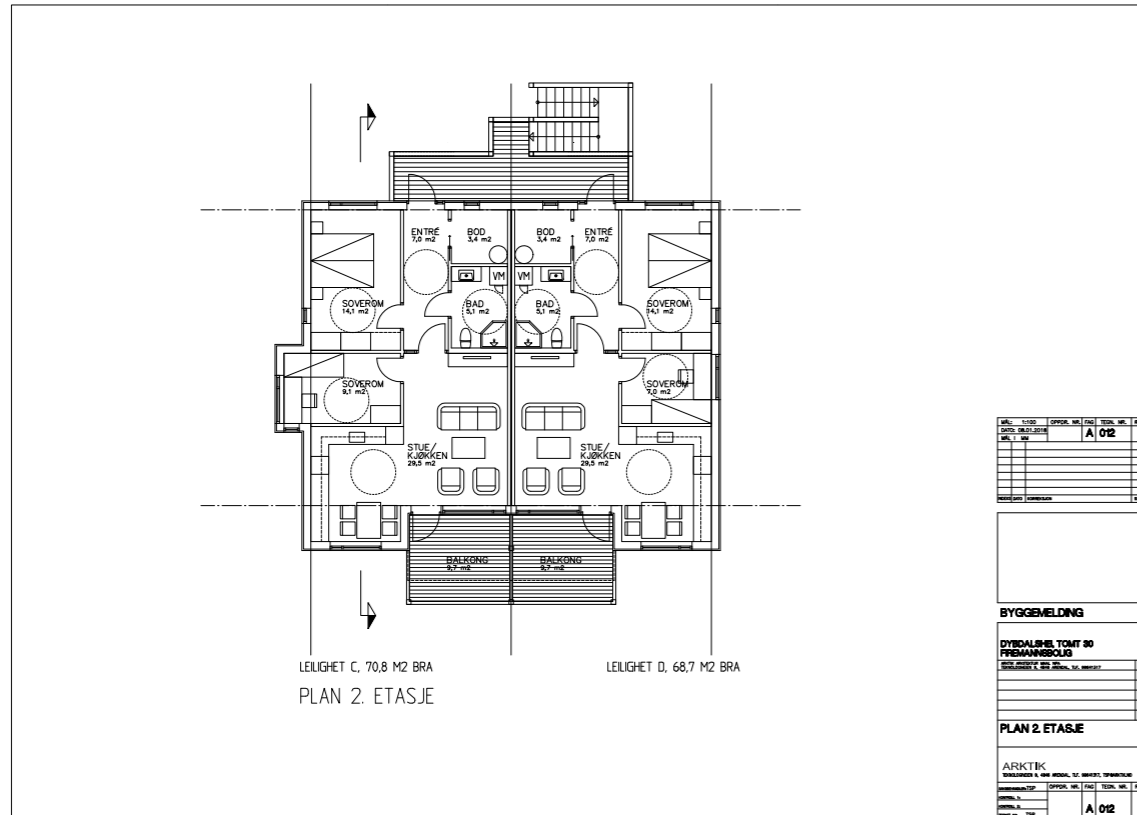
Beregnet vektet levert energi i normert klima

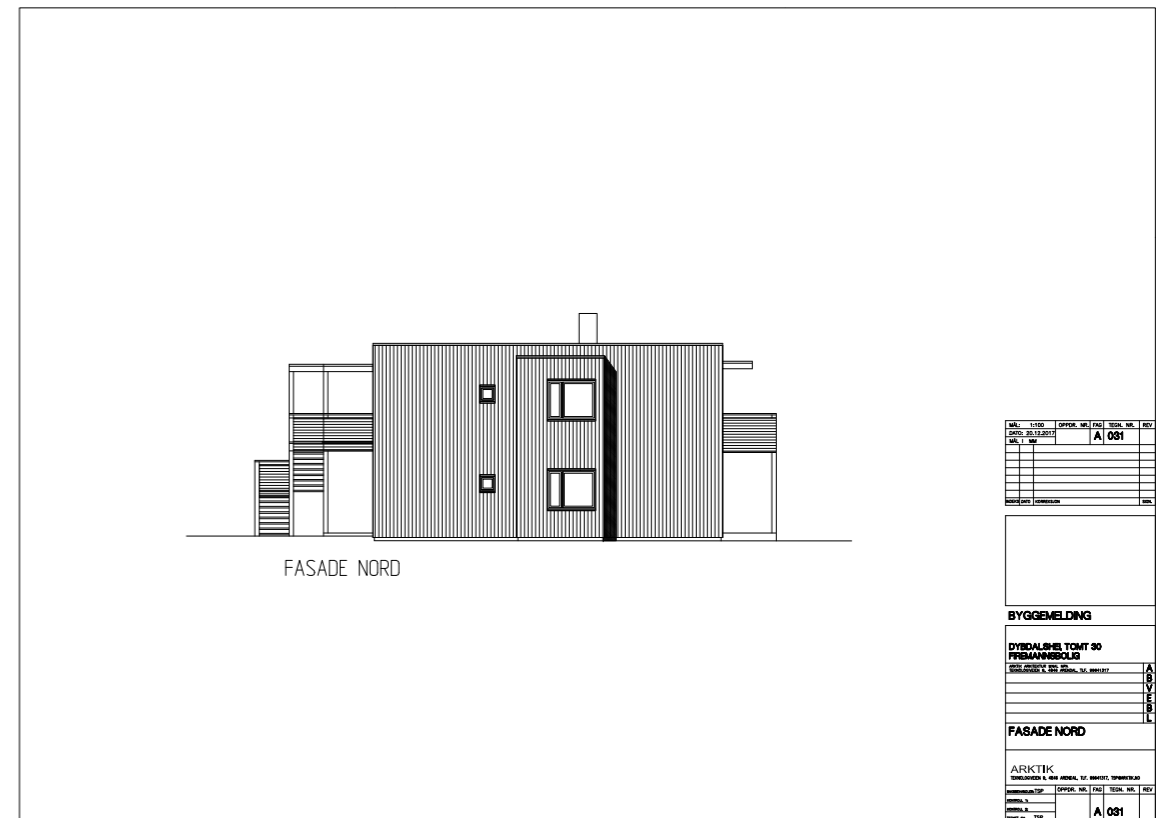
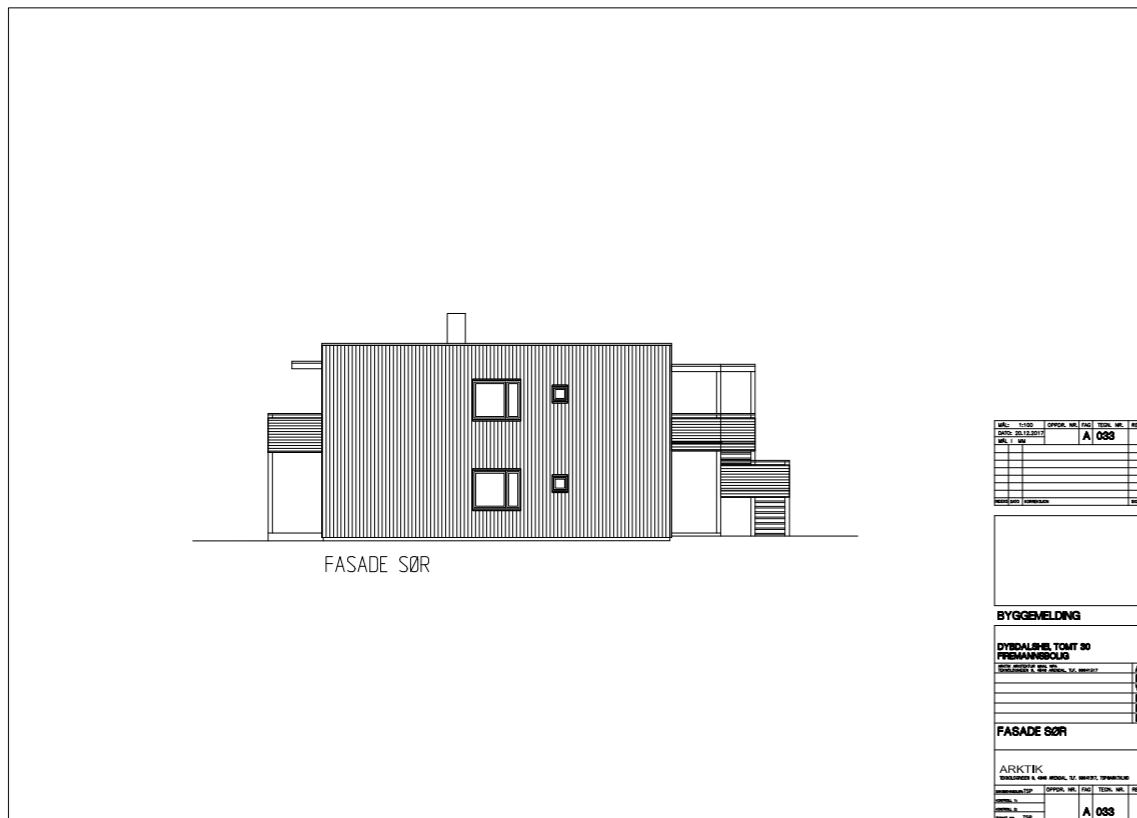
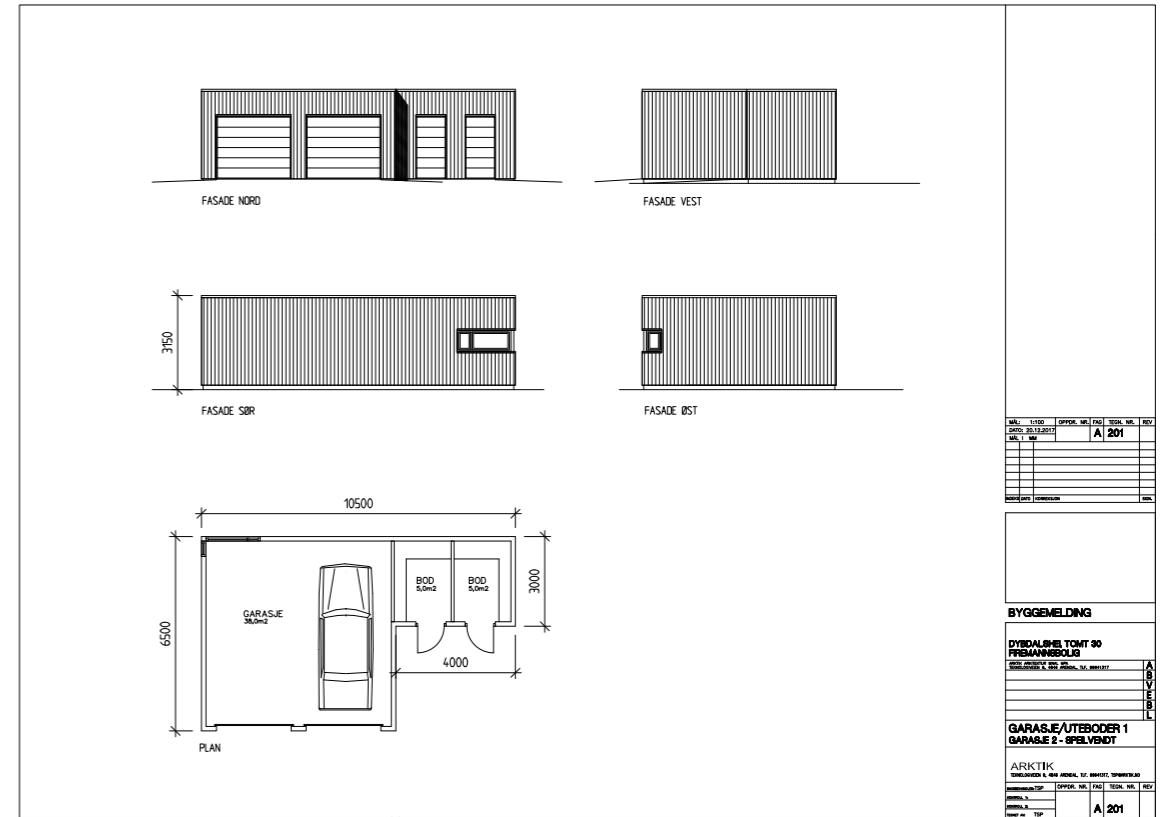
Pr. KVM pr. år
145,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 140,47 kWh/m²	Totalt levert pr. år 9 833 kWh
---	--









Arktik
Teknologiveien 9
4846 ARENDAL

Dato: 06.08.2020
Vår ref: 18/16851-7
Deres ref:
Saksbeh.: Stian Dalen

FERDIGATTEST 202/472 - Kongshavnheia 24A, 24B, 24C, 24D- Oppføring av firemannsbolig - Dybdalshei Eiendom AS

VEDTAK:

Det gis ferdigattest som omsøkt.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1504,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Bakgrunn:

Søknad om ferdigattest er mottatt her 03.08.20. Saken gjelder firemannsbolig godkjent i vedtak av 08.01.19.

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

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

Vurdering:

Ansvarlig søker har oppgitt at rekkefølgekrev er imøtekommet. Det gis ferdigattest som omsøkt.

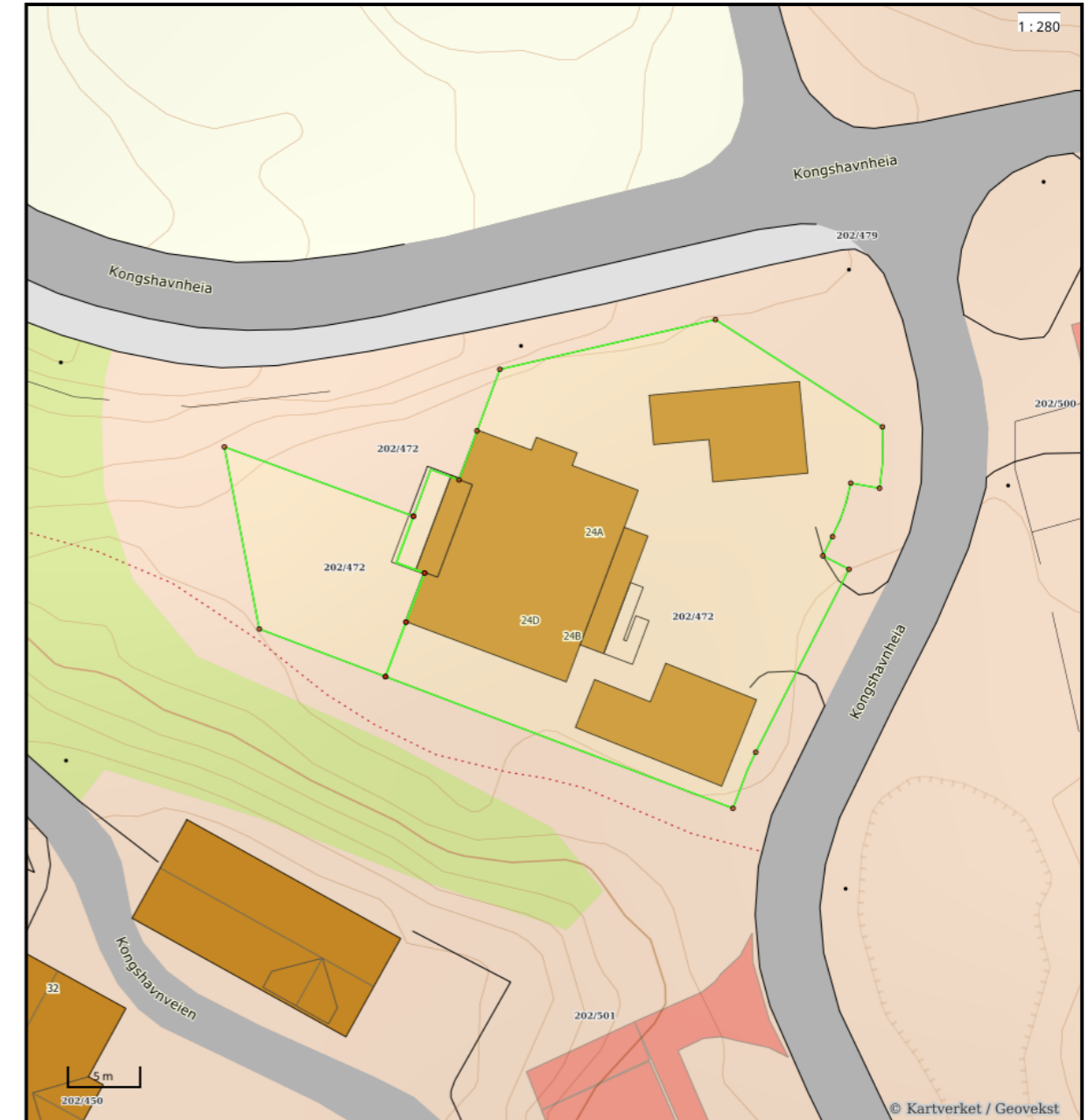
Med vennlig hilsen

Stian Dalen
Spesialkonsulent

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

Matrikkelkart
Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - - Vannkant
- - - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2494573/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 14:31

Side 10 av 10



ARENDALE KOMMUNE Byggesak

ARKTIK ARKITEKTUR SIVILARKITEKT TOM SCHJØTT
PEDERSEN MNAL NPA
Teknologiveien 9
4846 ARENDAL

Dato: 08.01.2019
Vår ref: 18/16851-2
Deres ref:
Saksbeh.: Stian Dalen

Kontaktperson

Vedtaksbrev - 202/24 - Dybdalshei 30 - Oppføring av firemannsbolig - Dybdalshei Eiendom AS

VEDTAK:

Det gis tillatelse til oppføring av firemannsbolig i tråd med gjeldene reguleringsplan.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 38263,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Tiltaket gjelder:

Det søkes om tillatelse til oppføring av 4-manns bolig i Dybdalshei 30. Flatt tak. Funksjonalistisk byggestil. BYA er oppgitt til 310 kvm. Ut fra skjema boligspesifikasjon i Matrikkelen kan samlet bruksareal avleses til 279 kvm BRA for selve 4-mannsboligen + 38 kvm BYA for hver av de to garasjebyggene. Samlet BRA er 375 kvm.

Nabomerknader:

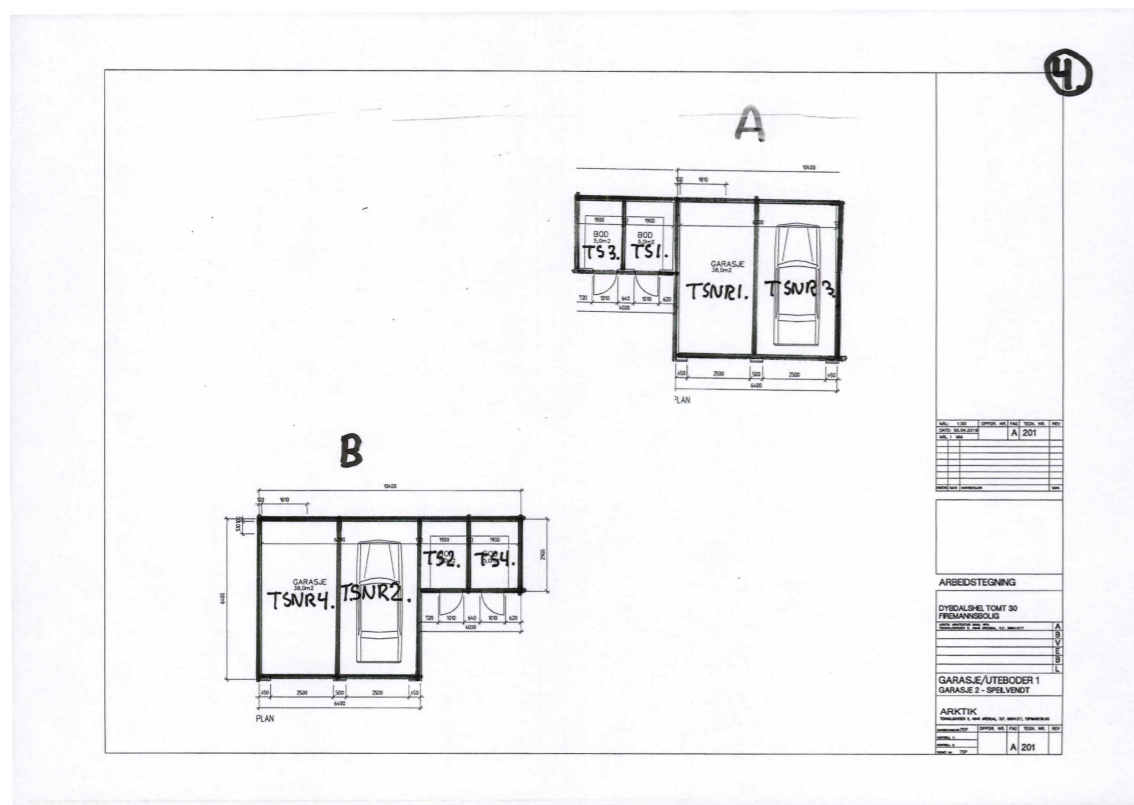
Tiltaket er nabovarslet. Søker har ikke mottatt merknader.

Erklært ansvar:

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
ARKTIK	PRO/1	Arkitektur, bygningsfysikk, brannsikringstiltak, energi, lyd
Tromøy Bygg AS	PRO/1	Bygningssikkerhet (konstruksjonssikkerhet), ventilasjonsarbeider
Tromøy Bygg AS	UTF/1	Bygningsmessige arbeider, ventilasjonsarbeider

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2494573/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 14:31

Side 9 av 10

Hoel VVS & Interiør AS	PRO/1, UTF/1	Sanitær- og varmeinstallasjoner
Hansen oppmåling AS	PRO/1, UTF/1	Utstikking og oppmåling
PS ANLEGG AS	PRO/1, UTF/1	Grunnarbeider
Flis i Sør AS	UTF/1	Våtromsarbeider
Roy Paulsen	Kontroll	Våtrom / tetthet

Kommunens vurdering:

Arealplanstatus og juridisk grunnlag:

Reguleringsplan for Dybdalshei1, vedtatt 02.02.17.

Dispensasjonsspørsmålet:

Som det fremgår av pbl § 19-2 kan kommunen ikke gi dispensasjon "...dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt". Videre heter det: "I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering."

Ansvarlig søker skriver at ansvaret for gjenstående arbeider i krysset RV 409 / Kongshavnveien er overtatt av Arendal Kommune. Søker legger derfor til grunn at plan- og bygningsloven § 18-1 er oppfylt.

Tomten har benevnelse BK8 i reguleringsplanen. Utnyttingsgraden er oppgitt til 35%. Planert kotehøyde og mønekotehøyde er oppgitt til henholdsvis +23,0 og maks +30,0 i reguleringskartet. Reguleringsbestemmelse 2.8 fastsetter at bygninger i delområde BK8 skal ha flatt tak. Kravet til parkeringsplass for tomannsboliger er 2 biloppstillingsplasser for hver boenhet og 1,5 parkeringsplass for hver boenhet for kjedede boliger.

Planene er vist med 4 parkeringsplasser i garasje og 2 åpne parkeringsplasser, dvs 1,5 parkeringsplass for hver boenhet. Til sammen 6 parkeringsplasser. Tegninger viser at planert kotehøyde og maks mønehøyde er innenfor reguleringsplanens bestemmelser.

En av garasjene er plassert utenfor byggegrense 1 meter fra regulert veiformål, noe reguleringsbestemmelsene gir hjemmel til.

Grad av utnytting er i byggesøknaden oppgitt til 30 %, dvs. godt innenfor 35 % grensen i reguleringsplanen.

Veg-, vann- og avløpstilknytning:

Det er søkt om tillatelse til tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg. Godkjent tilklopingstillatelse foreligger i vedtak av 04.12.18.

Rekkefølgebestemmelser:

En minner om at rekkefølgebestemmelser må være gjennomført før det kan gis brukstillatelse til boliger i området.

Matrikkelrapport for Seksjon 4203-202/472/0/2

Bruksnavn		Beregnet areal	129.6
Etablert dato	25.05.2020	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrund |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MALENE FURLAND MADSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OP - Oppmålingsforretning	11.05.2023	31.05.2023	19/4477	
SE - Seksjonering	23.03.2020	19.05.2020	20/3954	

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		129.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300777150	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	FA - Ferdigattest

Bygning 300777150: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	284.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	284.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	08.01.2019	19.11.2019
FA - Ferdigattest	06.08.2020	31.08.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	68.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	142.0	0.0	142.0	0.0
H01	2	142.0	0.0	142.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kongshavnheia	24B		4812 KONGSHAVN

ARENDA KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL DETALJPLAN FOR DYBDALSHEI 1

Arkivsak: 16/27615
Planident: 09062015-10

Vedtatt i Arendal bystyre: 02.02.2017, PS 21/17
Plankartets dato: 01.02.2016, sist endret 01.05.2025

Endring, administrativt vedtak: 24.11.2017, sak 17/9893
Kort beskrivelse: Planeringshøyde økes fra kote 36,0 til 37,0 og topp møne heves fra maks kote 44,0 til maks kote 45,0. Utnyttelsesgrad økes fra BYA 25 % til BYA 30%.

Endring, administrativt vedtak: 01.03.2019, sak 18/6436
Kort beskrivelse: Rettet ut kurvaturen på adkomstveien, fjernet felles parkering P1, flyttet renovasjonsområde, fjernet tomtegrenser i BK7.

Endring, administrativt vedtak: 13.06.2019, sak 19/2562
Kort beskrivelse: Endring på tomt 29. Påført avkjørselspil, justert byggegrensen i tomtens sydvestre hjørne, økt utnyttelsesgrad fra 40 til 45 % BYA.

Endring, administrativt vedtak: 14.11.2019, sak 19/8637
Kort beskrivelse: Tilrettelagt for ny renovasjonsordning og mulighet for nedgravd. Økt BYA til konsekvent hhv 35% og 45%, økte høyder mot øst, ny avkjørsel til BK7, liten forskyvning av V5, fjernet snarvei T2.

Endring, administrativt vedtak: 26.11.2020, sak 20/14949
Kort beskrivelse: Justering av eiendomsgrenser mellom 3 parseller i område BK4.

Endring, administrativt vedtak: 25.06.21, sak 21/1291
Kort beskrivelse: Endringer av boligbebyggelsen i områdene BF1-BF8 og BK1 –BK11.

Endring, administrativt vedtak, 02.06.2025, sak 25/15487 og PLAN-25/00975
Kort beskrivelse: Detaljering av boligområde BK7. Justering av tomt på felt BF3, mulighet for carport på f_P1 og justeringer i bestemmelser. Krav til at lekeplasser f_L1 og f_L4 skal utformes i tråd med illustrasjonsplaner.

1 GENERELT

1.1 Reguleringsformål

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

- Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1 - BF3, BF5 – BF8
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK3 – BK11
 - Garasjeanlegg – område for carporter, BGF1
 - Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, f_R1 – f_R2
 - Lekeplass, f_L1 – f_L4

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

- Kjøreveg, o_V1 – o_V2, p_V1 – p_V6
- Fortau, o_F1
- Annen veigrunn – tekniske anlegg, o_A1 – o_A8
- Annen veigrunn – grøntareal, o_AG1 – o_AG5, p_AG2
- Parkeringsplasser, f_P2

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, p_G1 – p_G5
- Turvei, p_T1 – p_T6

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

- Sikringssone (Pbl § 11-8, ledd nr A) - Frisikt, H140_1 – H140_14
- Sone for sikring av kulturmiljø (Pbl § 11-8, ledd nr C) – H570_1 – H570_9

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Mindre bygninger, som f.eks garasje/carport og frittliggende boder/uthus, med BYA inntil 50 m² kan plasseres utenfor byggegrensene mot vei, men ikke nærmere enn 1,0 m fra grense mot veiformål (annen veigrunn eller vei) hvis innkjøringen til garasjen/carporten er parallell med veien. Dette gjelder også om garasje / carport er bygget sammen med bolighus. Er innkjøringen til garasjen/carporten vinkelrett eller skrå på veien må avstanden være minst 5 meter mellom asfaltkant vei og garasjeport. Plassering må ikke komme i konflikt med frisikt (3 x 20 meter) i avkjørsel.

2.2 Garasje/carport og frittliggende boder/uthus skal være tilpasset bolighuset mht. materialvalg, form og farge.

2.3 Beholdere for renovasjon og stativ for post kan plasseres utenfor byggegrense mot vei, inntil 1,0 meter fra grense mot vei og i formålsgrense mot sideareal til vei (annen veigrunn). Plassering må ikke komme i konflikt med frisikt (3 x 20 meter) i avkjørsel.

2.4 I BK3 - BK 11 kan tomt deles i separate gnr/bnr i skillevegg mellom boligheter.

2.5 Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene framgår av plankartet. %BYA gjelder for hver tomt.

2.6 Maksimal tillatt mønekote (mk) for hver bolig innenfor byggegrense er påført plankartet. Kotehøyde (~k) på planert byggetomt for hver bolig innenfor byggegrense er påført plankartet. Boliger skal plasseres i vertikalplanet på kotehøyder (~k) vist i plankartet, dog med justeringsadgang på +/- 0,5 m.

2.7 Bygninger skal ha flatt tak, pulttak med vinkel inntil 10 grader eller saltak med vinkel mellom 27 og 38 grader. Boliger i BK7, BF9 og tomt 15 i BF3 skal ha saltak.

2.8 Ved oppføring av murer på de enkelte byggetomtene skal alle synlige deler av murene utføres med naturstein. Murfoten til forstøtningsmurer kan oppføres inntil tomtegrense. Maksimal høyde på forstøtningsmurer skal være 2,0 meter. Forstøtningsmur mot private veier må ha en avstand til kant regulert vei på minimum 2 meter. Mellom forstøtningsmur og vei skal det være et felt på minimum 0,5 meters bredde med jordlag på min. 0,5 dybde som muliggjør beplantning og vegetasjon. Forstøtningsmurer mot p_V5 (mot hensynssone H570_1) skal utføres slik at de harmonerer med den gamle bebyggelsen og de eksisterende steinmurer.

2.9 Alle boligheter skal ha minst 8 m2 privat, skjermet uteplass, enten i form av veranda eller på bakkeplan.

2.10 Mindre bygninger, som f.eks garasje/carport og frittliggende boder/uthus, med BYA inntil 50 m2 kan plasseres utenfor byggegrensene mot områder for grønnstruktur, men ikke nærmere enn 1,0 m fra formålsgrense.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Bestemmelsesområder

#1 id 108340. Før iverksettingen av tiltak innenfor avgrensningen i plankartet i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av den berørte automatisk fredete steinalderboplassen, id 108340, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet.

Det skal tas kontakt med Aust-Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget a den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

3.2 BF1 – BF3, BF5 - BF7 og BF9 er regulert til privat område for frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor området skal det oppføres eneboliger. Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser for hver boligenhet på egen tomt.

3.3 BF8 er regulert til område for eksisterende, frittliggende småhusbebyggelse. Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser for hver boligenhet på egen tomt.

3.4 BK3 – BK11 er regulert til privat område for konsentrert småhusbebyggelse. Det skal på egen tomt opparbeides 2 biloppstillingsplasser for hver boligenhet for tomannsboliger og 1,5 biloppstillingsplasser og 1,5 plass for sykkelparkering pr boligenhet for kjedede boliger.

Fradeling av tomter i delområde BK7 kan skje ved søknad om tiltak for boliger innenfor delområdet. I BK7 tillates maksimalt 7 boligheter.

3.5 BK5 skal ha 5 parkeringsplasser på f_P1. BK4 skal ha én parkeringsplass på f_P1 og øvrig parkering på egen tomt. BK6 skal 1 parkeringsplass pr boenhet i garasje på egen tomt, og 1 plass på f_P1 per boenhet.

3.6 BGF1 er område for carporter med 4 parkeringsplasser for BK5. Carportanlegg skal utformes som en sammenhengende bygning. Takform skal være flatt tak eller pulttak med takvinkel inntil 10 grader. Maksimal gesimshøyde fra planert terreng er 3,5 meter. Carportanlegg kan bygges sammen med sportsboder i BK5.

3.7 Fordelingsnøkkel renovasjon/post/lek/adkomstvei/parkering er vist i tabell 1.

Tabell 1 – fordelingsnøkkel renovasjon / post / lek / adkomstvei / parkering

Tomtenr	Renovasjon	Lekeplass	Adkomstvei	Parkering
1	Egen tomt	f_L2	o_V1	Egen tomt
2-3	Egen tomt	f_L4	o_V1	Egen tomt
4-5	f_R1	f_L4	p_V5	Egen tomt
6 A-G	f_R1	f_L4	p_V6	Egen tomt
7 (8 utgår)	f_R1	f_L4	p_V4	Egen tomt
9-12	Egen tomt	f_L1	p_V1	Egen tomt
13-19	Egen tomt	f_L1	p_V1	Egen tomt
20-23	Egen tomt	f_L1	p_V2	Egen tomt
24	Egen tomt	f_L1	p_V2	f_P1/ egen tomt
25-27	Egen tomt	f_L1	p_V2	Egen tomt
28	Egen tomt	f_L3	o_V1	f_P1/egen tomt
29	Egen tomt	f_L3	o_V1	f_P1/ egen tomt
30	Egen tomt	f_L3	o_V1	Egen tomt
31-33	Egen tomt	f_L3	o_V1	Egen tomt
34-36	f_R2	f_L3	p_V3	Egen tomt

3.8 f_R1 - f_R2 er regulert til felles område for renovasjon. Innenfor områdene skal det etableres anlegg for avfallshåndtering. Det kan settes opp levegger og tak over renovasjonsdunker. %BYA=100%. Se fordelingsnøkkel i pkt. 3.4 over. Det legges til rette for nedgravd avfallsanlegg i f_R1.

3.9 f_L1 og f_L4 er regulert til felles områder for lekeplasser. Lekeplassens skal opparbeides til lekeplass for barn i ulike aldre og utstyres med minst 3 lekeapparater som gir mulighet for å huske, balansere, skli og klatre, i tillegg til sandkasse og sittebenk. Lekeapparater og sittebenker skal være i naturlige og holdbare materialer. Lekeplassene skal sikres forsvarlig mot trafikk. F_L1 og f_L4 skal opparbeides i tråd med godkjente illustrasjonsplaner. Arealer mellom lekeapparater skal opparbeides med underlag som tillater trilling som vist på illustrasjonsplaner. For f_L1 skal det etableres tett hekk mot tomt 15 og 16 med minimum høyde 1,0 meter. For f_L4 skal det etableres tett hekk mot p_V5 med minimum høyde 1,0 meter. f_L2 er lekeplass for små barn og skal opparbeides med huskestativ, sandkasse og sittebenk.

3.10 f_L2 skal opparbeides etter prinsipper for universell utforming.

3.11 I f_L3 skal det opparbeides sykkeløype, akebakke og grillplass.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjørevei p_V1 – p_V6 skal være private atkomstveier, felles for boliger iht. tabell 1.

4.2 Kjørevei o_V1 skal være ny adkomstvei til boligområdet. Det skal settes opp rekkverk iht. Statens vegvesens håndbok 231 der dette er påkrevd. Det skal anlegges forstøtningsmur i naturstein mellom pel 360 og 380 på veiens sydside mot kjerrevei.

4.3 Avkjørsler skal plasseres der avkjørselspil er vist på plankartet. Avkjørsel kan plasseres med en nøyaktighet inntil 2 meter fra pilens plassering. Der avkjørselspil er plassert i tomtegrense skal det etableres felles avkjørsel for de tilstøtende tomtene. Krav til frisikt skal tilfredsstilles for hver avkjørsel. Krav til frisikt defineres av en sikttrekant på 3 m x 20 m. Innenfor sikttrekanten skal det være fri sikt 0,5 m over kjørebane for primærveien. Det skal etableres stikkrenne gjennom hver avkjørsel, min. dim. 300 mm.

4.4 o_A1 – o_A8 er regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg. Områdene skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v. Områdene skal tildekkkes med stedlige masser.

4.5 o_AG1 – o_AG5 er regulert til annen veggrunn – grøntanlegg. Områdene skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v. Områdene skal tildekkkes med stedlige masser.

4.6 p_AG2 er regulert til annen veggrunn – grøntanlegg. Området er privat og skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v. Området skal tildekkkes med stedlige masser.

4.7 f_P1 er regulert til felles områder for parkeringsplass. Området skal nyttes til parkering for bebyggelsen innenfor planområdet iht. fordelingsnøkkel i tabell 1

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 p_G1 – p_G5 er regulert til privat område for grønnstruktur. Områdene p_G1 – p_G5 skal bevares som naturområder med stedegen vegetasjon. Det tillates tynningshogst og nødvendig landskapspleie.

Områder regulert til grønnstruktur som grenser inntil offentlig eller privat vei kan benyttes til snøopplag.

Det tillates oppført sittebenker i område p_G3 i forbindelse med utsiktspunkt. Det tillates terrenginngrep i grønnstrukturområdene i forbindelse med veg-, parkerings- og tomteanlegg. Inngrepene skal skje skånsomt, og eventuelle skjæringer og fyllinger som vil gå inn i grønnstrukturområdene, skal jordslås med stedlige masser.

5.2 p_T1 – p_T6 er regulert til privat område for turveier. Områdene tillates opparbeidet til enkel sti. Det tillates terrenginngrep i områdene i forbindelse med veg-, parkerings- og tomteanlegg. Inngrepene skal skje skånsomt, og eventuelle skjæringer og fyllinger som vil gå inn turvegene skal tilpasses slik at gangstiene får en hensiktsmessig utforming.

6 HENSYNSSONER

6.1 H140_1 - H140_14 er regulert til hensynssone frisiktzone ved veg. Innenfor frisiktsonen skal terrenget og vegetasjon være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

6.2 H570_1. Antikvarisk bygningsmiljø. Nybygg innenfor området skal underordne seg bestående bygninger med materialvalg, form og uttrykk.

6.3 H570_2. Gammel kjerrevei. Det skal ikke gjøres inngrep i området. Vegetasjon kan skjøttes. Eksisterende steingjerder skal bevares.

6.4 H570_3 – H570_9. Eksisterende steingjerder skal bevares.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Alle fellesområder og veier skal opparbeides og ferdigstilles før boenhetene som skal benytte de ulike veiene / fellesområdene tillates tatt i bruk, jf. Tabell 1.

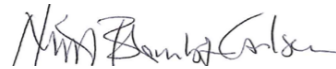
7.2 Lekeplass f_L1 og f_L4 skal opparbeides i tråd med godkjente illustrasjonsplaner datert 08.05.2025


7.3 Opparbeidelse av private veier. p_V1 skal opparbeides før boliger i BF1 –BF3 kan tas i bruk. p_V2 skal opparbeides før boliger i BF5, BK4 og BK3 kan tas i bruk. p_V3 skal opparbeides før boliger i BF7 kan tas i bruk. p_V6 skal opparbeides før boliger i BK7 kan tas i bruk.

7.4 Høyspenttrase gjennom planområdet skal legges i jordkabel før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.

7.5 Sti p_T4 skal være opparbeidet før boliger i BK7 kan tas i bruk

Arendal, 02.02.2017


Nina Blomberg-Carlson
Saksbehandler

	ARENDALE KOMMUNE Postboks 123, 4891 Grimstad Telefon: 37 01 30 00	
---	---	--

MEGLEROPPLYSNINGER

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	202	Bnr.:	472	Fnr.:		Snr.:	2
Adresse:	Kongshavnheia 24B, 4812 Kongshavn					Dato:	23.03.26 HT

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.

Pålegg Vann/Avløp gitt **Ja** **Nei**

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 13 108,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 5 261,-

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

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

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

ENDRINGSBESKRIVELSE

ENDRING AV REGULERINGSPLAN
Plan- og bygningsloven § 12-14

Plannavn: Dybdalshei 1
Vedtatt: 02.02.2017
Planident: 09062015-10

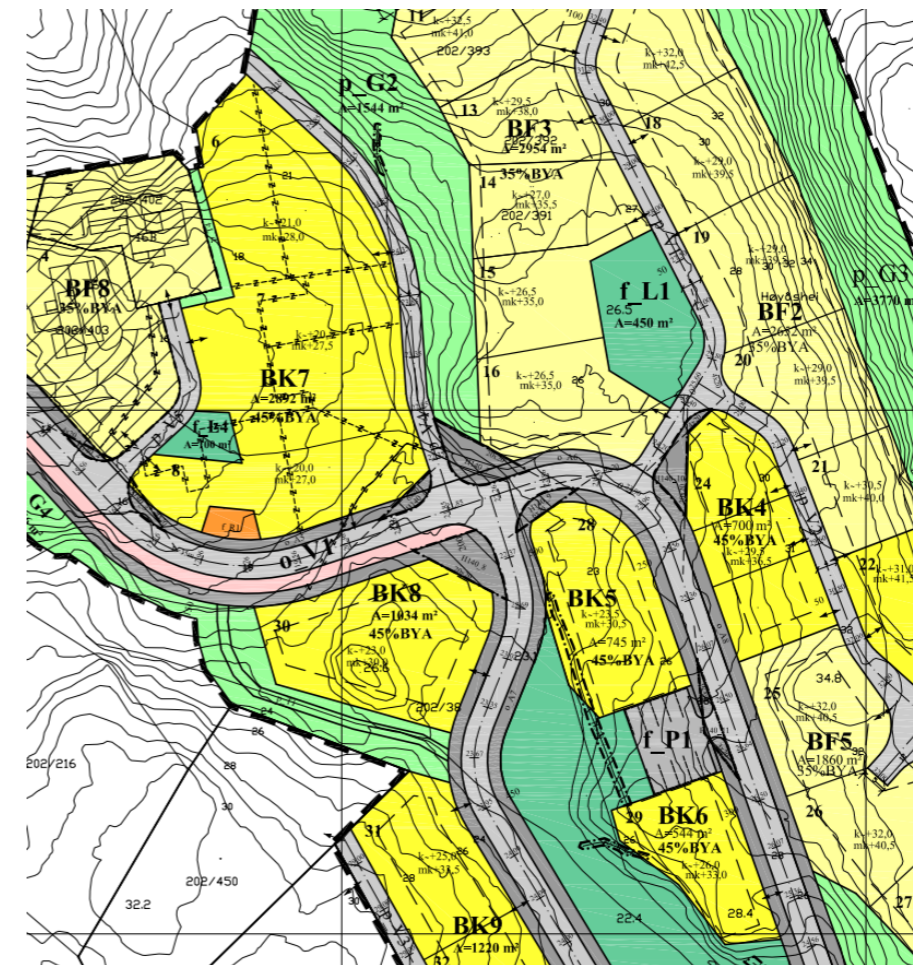


Arendal kommune
Planstaben



Kart ikke i målestokk

Gjeldende plansituasjon før endring:



**ENDRING AV REGULERINGSPLAN
Plan- og bygningsloven § 12-14**

Plannavn: Dybdalshei 1
Endringsdokument vedtatt: 02.06.2025
Planident: 09062015-10
Kommunens saksnr.: 25/15487 og PLAN-25/00975

Gjeldende plansituasjon etter endring



Arendal kommune, Planstaben

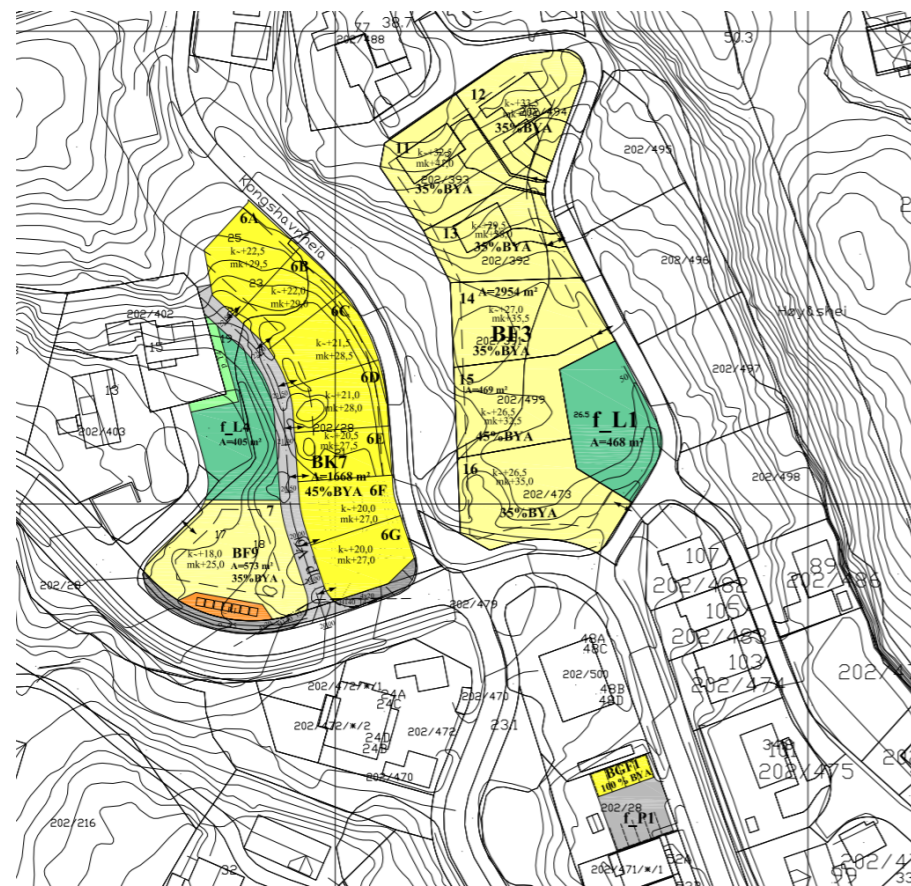


Kart ikke i målestokk

Endringen består i:

Plankart:

- Detaljering av delområde BK7:
 - o Det er regulert en ny intern adkomstvei, p_V6
 - o Felt BK7 (tomt 6A- 6G) reguleres til konsentrert småhusbebyggelse
 - o Felt BF9 (tomt 7) reguleres til frittliggende småhusbebyggelse
 - o Størrelsen på lekeplass f_L4 utvides
 - o Detaljering av kotehøyder og maksimal takhøyde for alle tomter
 - o Endring av utforming på område for renovasjon
- Utnyttelsesgrad for tomt 15 i BF3 økes fra 35 % BYA til 45 % BYA
- Nytt delområde BGF1 erstatter deler av f_P1 for å muliggjøre bygging av carporter



Reguleringsbestemmelser:

- Bestemmelsenes punkt 2.1 om mindre bygninger utenfor byggegrense er endret slik at dette også gjelder garasje/carport som er bygget sammen med bolighus
- Punkt 2.7 er endret slik at bygninger med saltak kan ha takvinkel mellom 27 og 38 grader. Presisering av tomter hvor det er krav om saltak
- Punkt 2.8 er endret med detaljer rundt utforming av støttemur
- Det er tilføyd et punkt 2.10 som muliggjør mindre bygninger og øvrige tiltak utenfor byggegrense mot grønnstruktur
- Punkt 3.4 er justert
- Det er tilføyd et punkt 3.5 om parkering på f_P1
- Det er tilføyd et punkt 3.6 som regulerer bebyggelse på område for carportanlegg; BGF1
- Tabell 1 er justert og rettet opp
- Nytt punkt 3.9 (tidligere 3.8) om opparbeidelse av lekeplasser er endret.
- Nytt punkt 3.10 som beskriver opparbeidelse av lekeplass f_L2
- Det er tilføyd en setning i bestemmelse punkt 4.3 som gir en viss fleksibilitet i forhold til plassering av avkjørsel med utgangspunkt i adkomstpil
- Rekkefølgebestemmelser 7.2 viser til illustrasjonsplaner datert 08.05.2025 for opparbeidelse
- Nytt punkt 7.5 om opparbeidelse av sti p_T4 før boliger i BK7 kan tas i bruk

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/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.

Tilhengere av & MEGLERHUSET PARTNERS

har tilhengerfordeler

Alle som har kjøpt eller solgt kan låne vår romslige skaptilhenger gratis. Her gjelder «første mann til mølla» Gi beskjed i god tid om når du ønsker å reservere, så holder vi den av til deg.



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetscenter i Froland.

Adresse: **Ovelandsheia 1, 4820 FROLAND**

Egenvekt på tilhengeren er 530 kg, og tillatt vekt for last er 770 kg, Dvs. tillatt totalvekt er 1300 kg. Hengerens mål er 1,44 x 3,5 x 1,8 m (B x L x H innvendig) - ca. 9 m³.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster kr 19 900,- for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster kr 9 950,- for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster kr 19 900,- for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, 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 kontaklinformasjon, 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 budgiver 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: **ønsket overtagelse:**

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivingen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDESKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

