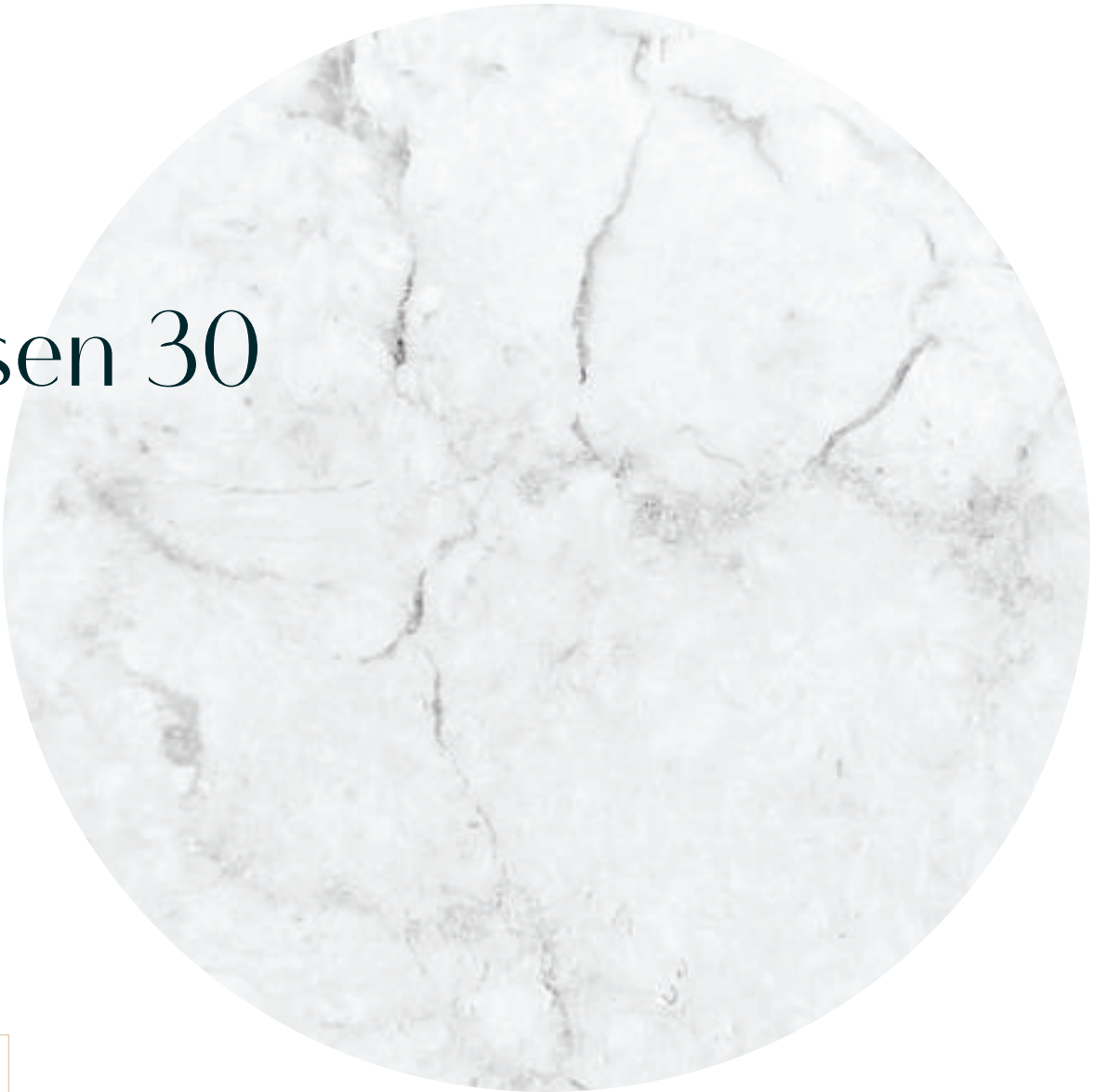


Øygardsåsen 30



Velkommen til

Øygardsåsen 30



Salgsoppgaven produsert 12. mars 2025

Myra/ Øygardsåsen

Innholdsrik bolig over 3 plan - Gode utleiemuligheter med leilighet & hybel - 7 soverom, 3 kjøkken og 4 bad

Prisantydning	5 990 000,-
Omkostninger	151 100,-
Totalpris	6 141 100,-
BRA-i	213 kvm
Totalt BRA	213 kvm
Soverom	7
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2017

Megler	Kristoffer Eastwood
Telefon	485 02 050
E-post	k.eastwood@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Øygardsåsen 30!

Innholdsrik og spennende bolig med fin og rolig beliggenhet Myra. Det nyetablerte og populære boligområde er godt tilrettelagt for de aktive og friluftsglade med kort vei til lekeplasser, fotballbane, sykkelbane og Sam Eyde med sitt brede utvalg. Nydelig turterreng like utenfor døren. Boligen fremstår moderne og ble oppført i 2017 og har en romslig tomt med svært gode parkeringsmuligheter. Boligen har gode og ulike bruksområder som enten stor familiebolig/ generasjonsbolig eller med gode leieinntekter fra 2 utleiedeler i underetasjen.

- Umiddelbar nærhet til turterreng
- 7 soverom, 3 kjøkken og 4 bad
- Hybel og leilighet i underetasje
- Gode muligheter for utleie
- Balansert ventilasjon
- Romslig tomt

Arealer og innhold

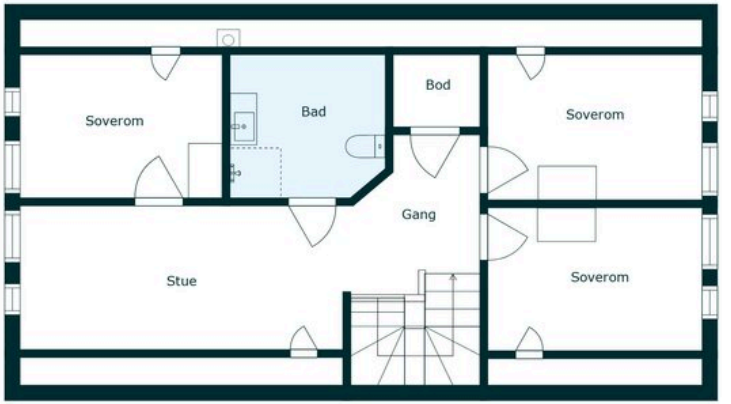
BRA-i:	213 kvm
Totalt BRA:	213 kvm
TBA:	45 kvm

Beskrivelse

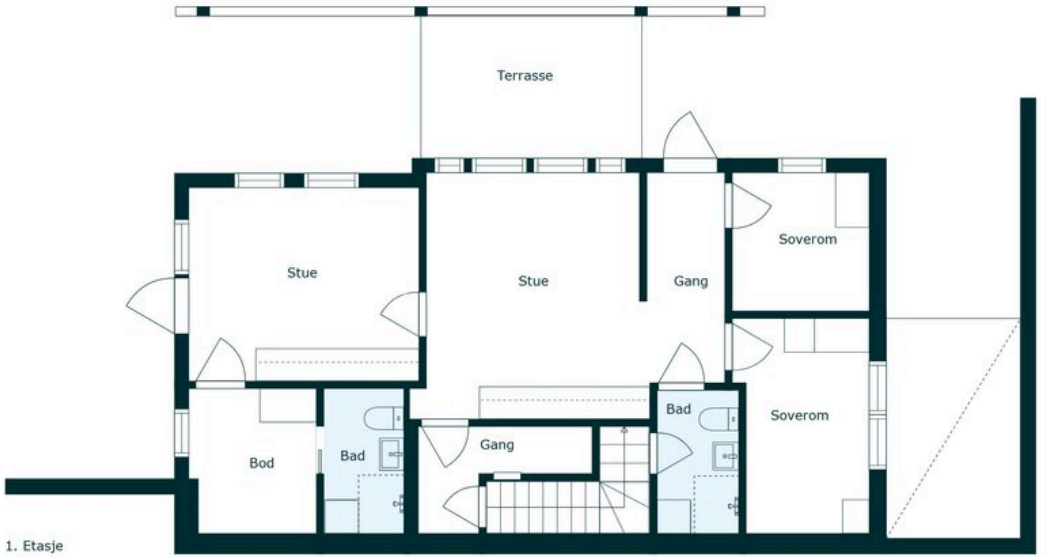
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 76 kvm. Underetasje: Entré, stue/kjøkken, bod, 2 soverom, 2 bad, trapperom, bod, stue/kjøkken og bad/vaskerom
Total BRA: 76 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. 1. etasje: Entré, 2 soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken og trapperom
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 45 kvm. Terrasse

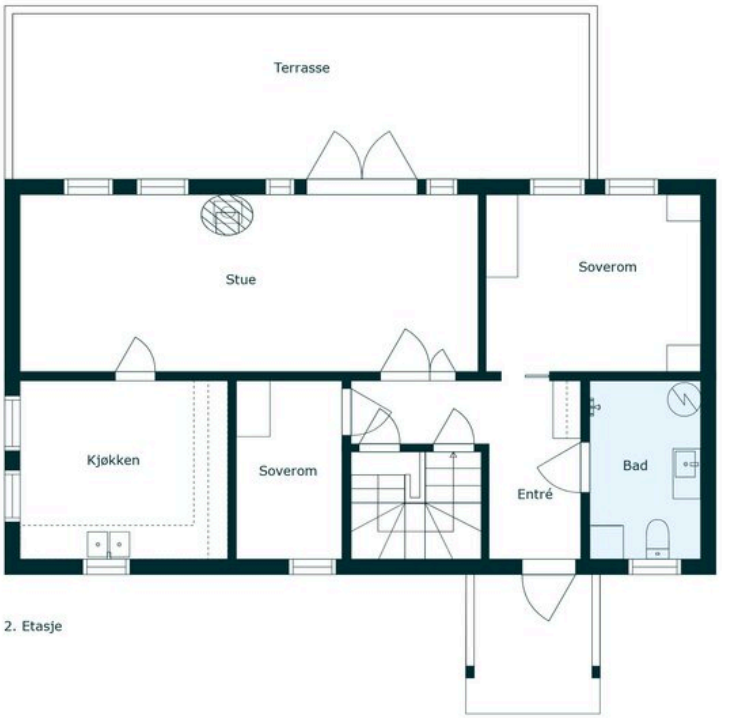
2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Loft: Stue m/trapp, 3 Soverom, bad og bod
Total BRA: 58 kvm.



3. Etasje



1. Etasje



2. Etasje






MOCCAMASTER

































Informasjon

Øygardsåsen 30

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0088/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Øygardsåsen 30, 4848 ARENDAL
Gnr 37, bnr 168 / Gnr 37, bnr 158 (ideell andel 1/7) / Gnr 37, bnr 154 (ideell andel 1/12)
i Arendal kommune

Selger
Baracoa Sør AS

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
170 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 141 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 160 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
2017

Antall soverom
7

Arealer
BRA-i: 213 kvm
Totalt BRA: 213 kvm
TBA: 45 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 76 kvm. Underetasje: Entré, stue/kjøkken, bod, 2 soverom, 2 bad, trapperom, bod, stue/kjøkken og bad/vaskerom
Total BRA: 76 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. 1. etasje: Entré, 2 soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken og trapperom
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 45 kvm. Terrasse

2. etasje:

BRA-i: 58 kvm. Loft: Stue m/trapp, 3 Soverom, bad og bod
Total BRA: 58 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA åpent areal 1 etasje er balkong i tre og rampe og platting ved inngang i tre. I tillegg er det en gangsti av betongheller ved inngang

Innhold

Underetasje: Entré, stue/kjøkken, bod, 2 soverom, bad, trapperom, bod, stue/kjøkken og bad/vaskerom
1. etasje: Entré, 2 soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken og trapperom
2. etasje: Stue m/trapp, 3 soverom, bad og bod

Standard

Underetasje:

Entré
Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue/kjøkken nr. 1
Åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken. Kjøkkenet har moderne, glatte fronter og en praktisk laminatbenkeplate. Utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøkkenventilator med kullfilter, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Stue/kjøkken nr. 2
Lyst og trivelig kjøkken med glatte fronter og laminatbenkeplate. Integrerte hvitevarer inkluderer oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, kjøkkenventilator, vannstoppsystem og komfyrvakt. Åpen løsning til stuen gir en god romfølelse.

Soverom
To romslige soverom med plass til seng og oppbevaring.

Bod
Praktisk bod som gir ekstra oppbevaringsplass.

Bad
Baderom med baderomsplater på veggene og malt tak. Gulvet er ubehandlet betong. Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjhjørne. Oppvarming via panelovn. Balansert ventilasjon sikrer et godt inneklima.

Bad/vaskerom
Flislagt gulv med varmekabler gir en lun atmosfære. Innredet med servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon sørger for god luftkvalitet.

Trapperom
Lyst og åpent trapperom med praktisk bod under trappen.

1. etasje:

Entré
Praktisk entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Soverom
To soverom, hvor hovedsoverommet er romslig og det andre egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad/vaskerom

Lyst og funksjonelt bad med baderomsplater på veggene og himlingsplater i taket. Gulvet er flislagt med varmekabler. Rommet har servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon sikrer frisk luft.

Stue
Stor og luftig stue med plass til både spisebord, sofagruppe og TV-møbler. Fra stuen er det direkte utgang til en herlig veranda, hvor man kan nyte utsikten og frisk luft.

Kjøkken
Moderne kjøkken med glatte fronter og slitesterk laminatbenkeplate. Utstyrt med frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Trapperom
Praktisk trapperom som binder etasjene sammen.

2. etasje:

Stue med trapp
Hyggelig loftstue med plass til sofagruppe og TV-møbler – et perfekt sted å slappe av.

Soverom
Tre soverom i denne etasjen, alle med plass til seng og oppbevaring.

Bad
Flislagt gulv med varmekabler. Veggene har baderomsplater, og taket har himlingsplater. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne. Balansert ventilasjon sikrer et godt inneklima.

Bod
Praktisk bod for ekstra oppbevaring.

Diverse:
Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner, nedløp og takfotbeslag i metall. Snøfangere montert på alle takflater.
Innvendige gulv er dekket med laminat og fliser.
Vegger har malte plater, og himlingsplater i taket gir en helhetlig stil.
Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i bod på loftet.
To varmtvannstanker på 200 liter – én i bod i underetasjen og én på bad/vaskerom i 1. etasje.

En innholdsrik bolig med smarte løsninger og gode oppbevaringsmuligheter!

Parkering
Parkering på egen tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger er profesjonell og det er ikke utarbeidet egenerklæring.

Bygningssakkyndig
Bjørnhom Takst AS

Byggemåte
Opplysninger om eiendommen

Beliggenhet

Eiendom beliggende i etablert boligområde på Myra i Arendal kommune.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Enebolig
Utvendig
Nedløp og beslag,TG2
Nedløp, takfotbeslag, takrenner i metall. Snøfanger i metall på alle takflater.
Vurdering av avvik:
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler utkast på nedløp. Det renner over nedbørsvann på takrenner på begge takflatene som indikerer rusk og tilstopping i nedløpsrør.
Tiltak:
Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takrenner må renskes for rusk slik at takvann føres forsvarlig ned og bort fra byggegrunn.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Balkong i tre med rekkverk i tre. Rekkverk er forlenget på grunn av tilpassinger.
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Rekkverk er forhøyet og tilpasset bruk av leietaker.
Tiltak:
Utbedres i henhold til egne preferanser.

Innvendig
Overflater,TG3
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Hakk og svelling i laminatgulv i stue/kjøkken i underetasjen. Hakk i laminat i tilstøtende stue/kjøkken i underetasje.
Vurdering av avvik:
Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Det er stedvis skader i laminat blant annet på stort soverom i 1 etasje. Det er skruehull i vegger i flere rom. Det er synlig vannskade i vegg i tilstøtende rom ved siden av dør til bad/vaskerom i 1 etasje og til bad i underetasjen. Det er vannskadet laminatgulv i stue/kjøkken i underetasjen.
Tiltak:
Overflater må utbedres eller skiftes.
Kostnader er kun et overslag. Det anbefales nærmere undersøkelser over omfang.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Innvendige trapper,TG2
Boligen har håndløper og trapp i malt tre.
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er enkelte småskader i trinn i trapp.
Tiltak:
Sparkle og male opp i henhold til egne preferanser.

Innvendige dører,TG3
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Det er hakk i flere dører. Det er montert låser og beslag.
Tiltak:
Lokal utbedring må påregnes.
Skifte dører.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Andre innvendige forhold,TG2
Det er ifølge gitte opplysninger utført tiltak i forbindelse med behov fra leietaker som oppsetting av vegger og andre sikkerhetsmessige tiltak.
Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik:
Det er satt opp flere lettvegger, beslag, og andre tilpassinger til leietakers behov.
Tiltak:
Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Tilbakeføres skal tilbakeføres i henhold til avtale med eier. Ikke videre vurdert.

Våtrom
1 etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 pluss oppkant på 15 mm.
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er spor etter vannskade nede på vegg i entre ved dør til gang som viser at det har rent inn under oppkant i dørterskel og at oppkant ikke er tett.
Tiltak:
Skader på vegg er beskrevet under avsnitt «Overfaletr». - Oppkant i døråpning må kontrolleres og tettes.

1 etasje > Bad/vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Membranoppkant i dørterskel er utett.
Tiltak:
utbedre membranoppkant i døråpning.

Underetasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG3
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Vurdering av avvik:
Svertesopp er registrert
Bad brukes mye og det ser ut som det er svertesopp på overflater i rom. Det er vannskade i dørlist, foring og dørterskel.
Tiltak:
Andre tiltak:
Svertesopp bør vaskes bort. - Dørlist, foring og terskel må skiftes.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Underetasje > Bad
Overflater Gulv,TG3
Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 15 mm pluss oppkant på 15 mm. Oppkant er ikke tett.
Vurdering av avvik:

Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.
Det samler seg vann på gulv ved sluk og bort i rom.
Tiltak:
Overflater må utbedres eller skiftes.
Det anbefales å etablere fall i rom slik at bruksvann renner ned i sluk og ikke blir liggende.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Underetasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Membranoppkant er ikke tett i døråpning.
Tiltak:
Etablere tett membranoppkant i døråpning.

Underetasje > Bad/vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm. Det er slakt fall i rom mot sluk.
Vurdering av avvik:
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Tiltak:
Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
Det bør etableres en tett membranoppkant på 15 mm i døråpning.

Kjøkken
1 etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, integrert induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Skuffefront under stekeovn er skadet.
Tiltak:
Skifte front.

Underetasje > Stue/kjøkken
Avtrekk,TG2
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Tiltak:
Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Underetasje > Stue/kjøkken 2
Avtrekk,TG2
Det er kjøkkenventilator som ikke er brukt.
Vurdering av avvik:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak:
Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tomteforhold

Drenering,TG2
Dreneringen er fra 2017.
Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik:
grunnmursplast har løsnet og ligger ut fra grunnmur på hver side med tilbakefylt terreng.
Tiltak:
Andre tiltak:
Grunnmursplast må festes inn mot grunnmur og inn under kledning, eventuelt klemlist i overkant.

Enebolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger: - Det er bygget noen lettvegger på grunn av behov for bruk av leietaker.
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Enebolig
Standard :
Normal standard i henhold til byggeår.
Vedlikehold :
Opplysninger gitt av eier: - Bolig har vært leid ut til institusjon, leietakere har utført løpende vedlikehold. Kjente feil og mangler: - Det foreligger ingen opplysninger om kjente feil og mangler.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

ukjent - ukjent
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt

frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Elektrisk og v edfyring.

Informasjon om strømforbruk

Det foreligger ingen informasjon om strømforbruket.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 25 257,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, abonnement gebyr vann. og avløp, A-konto vann- og avløp og målerleie.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Eiendomsskatt

Kr 8 317,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 486 168,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 5 647 437,- pr. 2022

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Det foreligger ingen informasjon fra selger.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 979 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen.

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et nyetablert og populært boligområde på Øygardsåsen hvor tomtene er solrike og har umiddelbar tilgang på lekeplasser og fotballbane til glede for store og små. Kun 7 minutters kjøring til Arendal sentrum samt turterreng

like utenfor døren!

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass, Myrakrysset linje 105, 120, 158, 175 ca. 9 minutter i gåavstand.
Arendal togstasjon linje R50, ca. 7 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik, ca. 50 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager

Barnehager
Espira Myraskogen barnehage (0-5 år), ca. 4 minutter i kjøreavstand.
Longum naturbarnehage (1-5år), ca. 6 minutter i kjøreavstand.
Springkleiv barnehage (1-5 år), ca 7 minutter i kjøreavstand.

Skoler
Myra skole (1-7 klasse), ca. 14 minutter i gåavstand.
Stinta skole (1-10 klasse), ca. 8 minutter kjøreavstand.
Sam Eydes videregående skole, ca. 24 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole, Mølleheia, ca. 7 minutter i kjøreavstand.
Myra skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert, 05.07.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ifølge tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt.

1. etasje: Det er satt inn dør i veggen mellom stue og kjøkkenet. Det er satt opp vegg med 2 dører i hall/trappeområdet. Disse to veggene samt vask på badene vil fjernes og settes til original stand før overtagelse.

Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.
Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Privatvei til eiendommen fra fylkesveien.

Regulerings- og arealplaner

Varsel om igangsetting av detaljreguleringen av Myra, gnr. 39, bnr. 7 m. fl.
Reguleringsplan og planbestemmelser - Planavn: Øygarden gnr. 37, bnr. 5 m/flere - planid: 1818r5.
Arealplaner under arbeid - Plannavn: Myrild - planid: 42032021-2.
Kommuneplan - planid: 2022-8.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/37/168:
01.06.2016 - Dokumentnr: 482336 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:37 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 298686 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:37 Bnr:168

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.
Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Vannmåler ble installert i 2018.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 7 950,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 148,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 109 698,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen

som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. mars 2025

Ansvarlig megler

Kristoffer Eastwood, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 48502050

Meglerforetaket

Nordvik Arendal
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

Vedlegg

Øygardsåsen 30

Tilstandsrapport

Enebolig
Øygardsåsen 30, 4848 ARENDAL
ARENDAL kommune
gnr. 37, bnr. 168

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 18.06.2024 Rapportdato: 22.06.2024 Oppdragsnr.: 20322-1157 Referansenummer: FJ1979

Autorisert foretak: Bjørnhom Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Bjørnhom Vår ref: Kenneth Bjørnhom

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bjørnhom Takst AS

Rapportansvarlig

Kenneth Bjørnhom
Uavhengig Takstingeniør
kenneth.bjornhom@gmail.com
934 36 456

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Øygardsåsen 30, 4848 ARENDAL
Gnr 37 - Bnr 168
4203 ARENDAL

Bjørnhom Takst AS
Dvergsneslia 10
4639 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende bolig oppført i 2017 i 3 etasjer inkludert kjeller og loft. Bolig er innredet med flere boenheter/hybler og har vært i bruk som institusjon siden byggeår. Det er gjort flere tilpassinger i planløsning og i rom i bolig. Tegninger og kommunale dokumenter er ikke mottatt før befaring og ikke kontroller ut i fra lovlighet og bruk.

Det gjøres oppmerksom på følgende:
- Det er flere skader utover normal alderslittasje på overflater i rom.
- Det er motfall på gulv i bad og muggvekst på overflater i bad i underetasjen.
- Det er vannskader på vegger i tilstøtende rom ved dør til bad i underetasje og til bad/vaskerom i 1 etasje.
- Det er tette nedløp til takrenne på grunn av rusk.
- Grunnmurspapp er løsnet på hver side på langvegg ved inngangsparti i 1 etasje.

Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

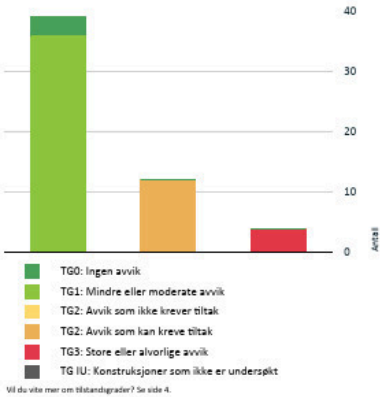
Tegninger:
- Det er bygget noen lettvegger på grunn av behov for bruk av leietaker.

Øygardsåsen 30, 4848 ARENDAL
Gnr 37 - Bnr 168
4203 ARENDAL

Bjørnhom Takst AS
Dvergsneslia 10
4639 KRISTIANSAND S

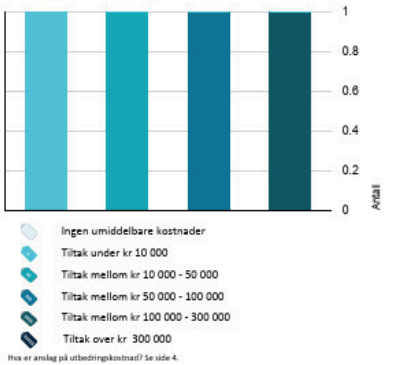
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kommunale dokumenter er ikke mottatt før befaring. Tegninger og godkjenninger er derfor ikke kontrollert ut i fra bruk av eiendom.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken 2 > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Øygardsåsen 30, 4848 ARENDAL
Gnr 37 - Bnr 168
4203 ARENDAL

Bjørnhom Takst AS
Dvergsneslia 10
4639 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2017

Kommentar
Ifølge eier

Standard
Normal standard i henhold til byggeår.

Vedlikehold
Opplysninger gitt av eier:
- Bolig har vært leid ut til institusjon, leietakere har utført løpende vedlikehold.

Kjente feil og mangler:
- Det foreligger ingen opplysninger om kjente feil og mangler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, takfotbeslag, takrenner i metall. Snøfanger i metall på alle takflater.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler utkast på nedløp. Det renner over nedbørsvann på takrenner på begge takflatene som indikerer rusk og tilstopping i nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Takrenner må renskes for rusk slik at takvann føres forsvarlig ned og bort fra byggegrunn.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende luftet bordkledning med musebånd bak kledning på tilfeldig valgt stikkprøve.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelte vinduer er belagt med film innvendig.

TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og malt 2-fløy balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre med rekkverk i tre. Rekkverk er forlenget på grunn av tilpassinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk er forhøyet og tilpasset bruk av leietaker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Utbedres i henhold til egne preferanser.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Hakk og svelling i laminatgulv i stue/kjøkken i underetasjen. Hakk i laminat i tilstøtende stue/kjøkken i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er stedvis skader i laminat blant annet på stort soverom i 1 etasje. Det er skruehull i vegger i flere rom. Det er synlig vannskade i vegg i tilstøtende rom ved siden av dør til bad/vaskerom i 1 etasje og til bad i underetasjen. Det er vannskadet laminatgulv i stue/kjøkken i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

- Kostnader er kun et overslag. Det anbefales nærmere undersøkelser over omfang.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1 etasje oh på loft. Mursåle i underetasjen.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Rom Under Terreng

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Gjelder flere rom. Det er ikke funnet hensiktsmessig å foreta hulltaking. Det er ved visuelle observasjoner og tilfeldig fuktmåling med indikator fra Protimeter MMS3 ikke funnet unormale indikasjoner på unormal fukt.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har håndløper og trapp i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er enkelte småskader i trinn i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Sparkle og male opp i henhold til egne preferanser.

TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er hakk i flere dører. Det er montert låser og beslag.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

- Skifte dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er ifølge gitte opplysninger utført tiltak i forbindelse med behov fra leietaker som oppsetting av vegger og andre sikkerhetsmessige tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er satt opp flere lettvegger, beslag, og andre tilpassinger til leietakers behov.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Tilbakeføres skal tilbakeføres i henhold til avtale med eier. Ikke videre vurdert.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Bad/vaskerom i 1 etasje har flis på gulv med elektriske varmekabler i støp. Det er baderomspanel på vegg. Det er himlingsplater i tak. Det er dusjvegger i glass. Det er gulvklosett. Det er servant i metall. Det er opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er plassert i rom. Det er avtrekk fra ventil tak og spalte for tilluft under dør.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 pluss oppkant på 15 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er spor etter vannskade nede på vegg i entre ved dør til gang som viser at det har rent inn under oppkant i dørterskel og at oppkant ikke er tett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Skader på vegg er beskrevet under avsnitt «Overfaletr».
- Oppkant i døråpning må kontrolleres og tettes.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranoppkant i dørterskel er utett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- utbedre membranoppkant i døråpning.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Øygardsåsen 30, 4848 ARENDAL
Gnr 37 - Bnr 168
4203 ARENDAL

Bjørnhom Takst AS
Dvergsneslia 10
4639 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon via avtrekksventil i tak og spalte for tilluft under dør.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det har ikke vært direkte fuktpåkjenning i rom. det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er på grunn av alder kun foretatt visuelle obeservasjoner og fuktmåling med fuktindikator fra Protimeter MMS3 i tilstøtende rom Det er ikke funnet unormale fuktverdier.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Bad på i underetasje har flis på gulv med elektriske varmekabler i støp. Det er baderomspanel på vegg. Det er himlingsplater i tak. Det er dusjvegger i glass. Det er gulvklosett. Det er servant ii metall. Det er avtrekk fra ventil tak og spalte for tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Svertesopp er registrert

Bad brukes mye og det ser ut som det er svertesopp på overflater i rom. Det er vannskade i dørlist, foring og dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Svertesopp bør vaskes bort.
- Dørlist, foring og terskel må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 15 mm pluss oppkant på 15 mm. Oppkant er ikke tett.

Vurdering av avvik:
• Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Det samler seg vann på gulv ved sluk og bort i rom.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

- Det anbefales å etablere fall i rom slik at bruksvann renner ned i sluk og ikke blir liggende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranoppkant er ikke tett i døråpning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Etablere tett membranoppkant i døråpning.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon via avtrekksventil i tak og tilluft via spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er på grunn av alder kun foretatt visuelle obeservasjoner og fuktmåling med fuktindikator fra Protimeter MMS3 i tilstøtende rom. Det er ikke funnet unormale fuktverdier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Bad/vaskerom i underetasjen har flis på gulv med elektriske varmekabler i støp. Det er baderomspanel på vegg. Det er himlingsplater i tak. Det er dusjvegger i glass. Det er gulvklosett. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er avtrekk fra ventil tak og spalte for tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm. Det er slakt fall i rom mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Det bør etableres en tett membranoppkant på 15 mm i døråpning.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon via avtrekksventil i tak og spalte for tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er på grunn av alder kun foretatt visuelle obeservasjoner og fuktmåling med fuktindikator fra Protimeter MMS3. Det er ikke funnet unormale fuktverdier

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Bad på loft har flis på gulv med elektriske varmekabler i støp. Det er baderomspanel på vegg. Det er himlingsplater i tak. Det er dusjvegger i glass. Det er gulvklosett. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er avtrekk fra ventil tak og spalte for tilluft under dør.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm pluss oppkant på 15 mm under dørterskel som forutsettes tett. Det er slakt fall i rom mot sluk.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon via avtrekksventil i tak og tilluft fra spalte under dør.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er på grunn av alder kun foretatt visuelle obeservasjoner og fuktmåling med fuktindikator fra Protimeter MMS3 i tilstøtende rom. Det er ikke funnet unormale fuktverdier.

Øygardsåsen 30, 4848 ARENDAL
Gnr 37 - Bnr 168
4203 ARENDAL

Bjørnhom Takst AS
Dvergsneslia 10
4639 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, integrert induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skuffefront under stekeovn er skadet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Skifte front.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Oppvaskmaskin i innredning.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator som ikke er brukt.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap med dren til rom med sluk i gulv. Kursoversikt på dør.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i bod på loft.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 200 liter i bod i underetasjen og på bad/vaskerom i 1 etasje.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

400 volts elektrisk anlegg med 26 stk automatsikringer i sikringsskap i bod i underetasjen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke spesialkompetanse på el-anlegg og på generelt grunnlag er det å anbefale en gjennomgang av elektrisk anlegg.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er seriekoblede brannmeldere i tak i flere rom i alle etasjer. Det er 6 kg brannslukkingsapparat i alle etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

grunnmursplast har løsnet og ligger ut fra grunnmur på hver side med tilbakefylt terreng.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Grunnmursplast må festes inn mot grunnmur og inn under kledning, eventuelt klemlist i overkant.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Øygardsåsen 30, 4848 ARENDAL
Gnr 37 - Bnr 168
4203 ARENDAL

Bjørnhom Takst AS
Dvergsneslia 10
4639 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein på hver side av bygg. Det er montert nettinggjerde på toppen av mur.

TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng med masser av grus.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Øygardsåsen 30, 4848 ARENDAL
Gnr 37 - Bnr 168
4203 ARENDAL

Bjørnhom Takst AS
Dvergsneslia 10
4639 KRISTIANSAND S

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

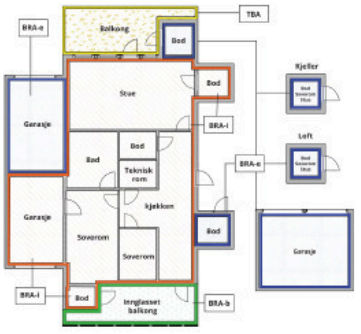
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Øygardsåsen 30, 4848 ARENDAL
Gnr 37 - Bnr 168
4203 ARENDAL

Bjørnhom Takst AS
Dvergsneslia 10
4639 KRISTIANSAND S

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	76			76			76
1 etasje	79			79	45		79
Loft	58			58			58
SUM	**213**				**45**		**213**
SUM BRA	**213**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré , Stue/kjøkken , Bod, Soverom 2, Bad , Trapperom , Bod , Stue/kjøkken 2, Soverom 3, Bad/vaskerom		
1 etasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken , Trapperom		
Loft	Stue m/trapp , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bod		

Kommentar

TBA åpent areal 1 etasje er balkong i tre og rampe og platting ved inngang i tre. I tillegg er det en gangsti av betongheller ved inngang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger:
- Det er bygget noen lettvegger på grunn av behov for bruk av leietaker.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	203	10

Kommentar

Enebolig	S-rom loft er bod med ventilasjonsaggregat. S-rom underetasje er bod med bereder og bod ved entre.

Øygardsåsen 30, 4848 ARENDAL
Gnr 37 - Bnr 168
4203 ARENDAL

Bjørnhom Takst AS
Dvergsneslia 10
4639 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2024	Kenneth Bjørnhom	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	37	168		0	979.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øygardsåsen 30

Hjemmelshaver
Baracoa Sør AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendom beliggende i etablert boligområde på Myra i Arendal kommune.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Fusjon/Fisjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring			Finnes ikke	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Øygardsåsen 30, 4848 ARENDAL
Gnr 37 - Bnr 168
4203 ARENDAL

Bjørnhom Takst AS
Dvergsneslia 10
4639 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/FJ1979

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

MOTTATT
Dokumentsenteret
23 JAN 2018
AKST

FERDIGMELDING AV TILTAK

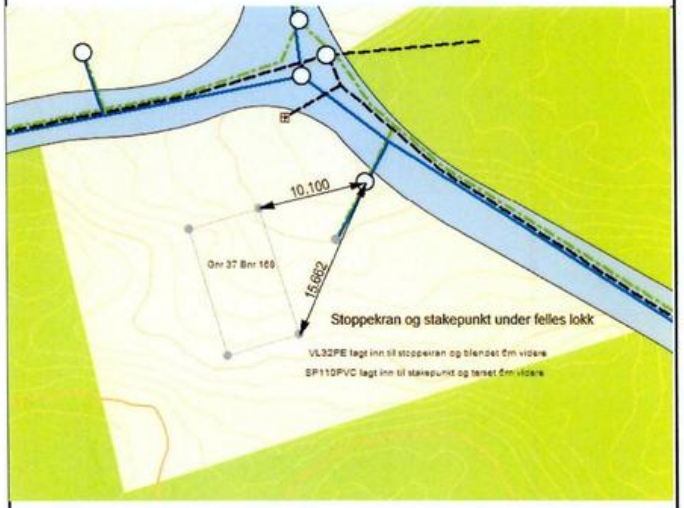
Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder: Gnr: 37 Bnr: 168 Festenr: Seksjonsnr:

Navn Sør Bolig AS, Øygårdsdalen

Gate Øygårdsåsen XX Tomt 18 Område

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende



Lokk: Stoppekran og stakepunkt SP under felles Ø650 lokk

Dato tilkoblet vann: 01.07.2017

Dato tilkoblet avløp: 01.07.2017

Dato ferdigstilt slam-anlegg:

Tømming/utkoblingsdato:

Tømmefirma:

Dato for lekkasje utbedret:

OLAV LINDSTØL AS
AUT. ENTREPRENØR - Lia, 4885 Grimstad
TLF. 37 04 71 81 • MOB. 902 17 433
GRAVING - TRANSPORT
SANDTAK

Ansvarlig foretak m/underskrift: Dato: 19/1 18

Olav Lindstøl AS

For Lars Lindstøl

Olav Lindstøl a/s
Lia 85
4885 Grimstad

Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	RØRLEGGER HALVORSEN AS	Orgnr:	865380542
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	03.07.2018		
Målerstand ved innstallasjon:	0000		
Plassering:	Bod		
Tekst / kommentar:	Tilb.slagsventil i måler.Øygardsåsen 30		

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak

SØR BOLIG AS
Torbjørnsbu 21
4847 ARENDAL

Dato: 05.07.2018
Vår ref: 17/14145-14
Deres ref:
Saksbeh.: Atle Sørensen

FERDIGATTEST

Tiltakssted: Eiendommen 37/168/0/0 har ikke adresse.

Tiltakshaver: Baracoa AS
Søker: Sør Bolig AS

Tiltakstype/-art: Oppføring av bolig

VEDTAK:

Det gis ferdigattest som omsøkt.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr 1.302,- Faktura ettersendes tiltakshaver.

Bakgrunn:

Søknad om ferdigattest er mottatt her 03.07.18

Vurdering:

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

Med søknaden fulgte oppdatert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer / kontrollerklæringer for fagområdene foreligger.

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

Med vennlig hilsen

Atle Sørensen
Spesialkonsulent

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: BARACOA AS (1)



ARENDALSKART

ARENDAL KOMMUNE

Dato: 20.11.2017

Sign:

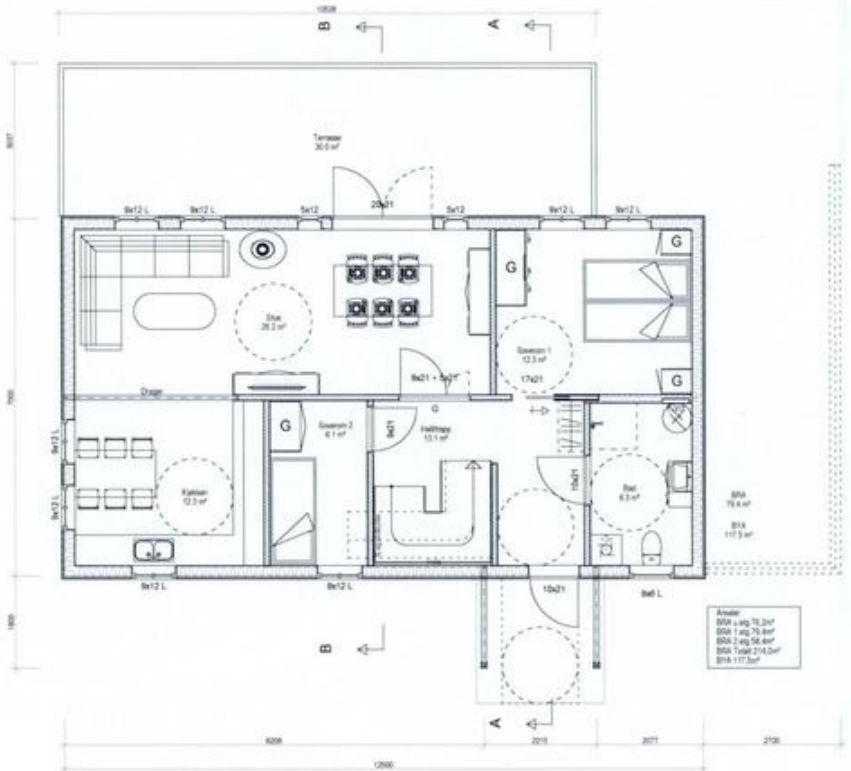
0 25 m

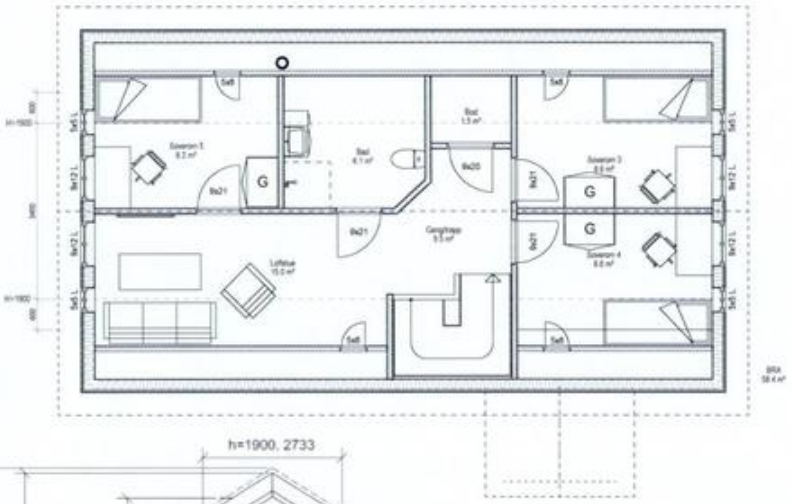
Målestokk: 1: 500

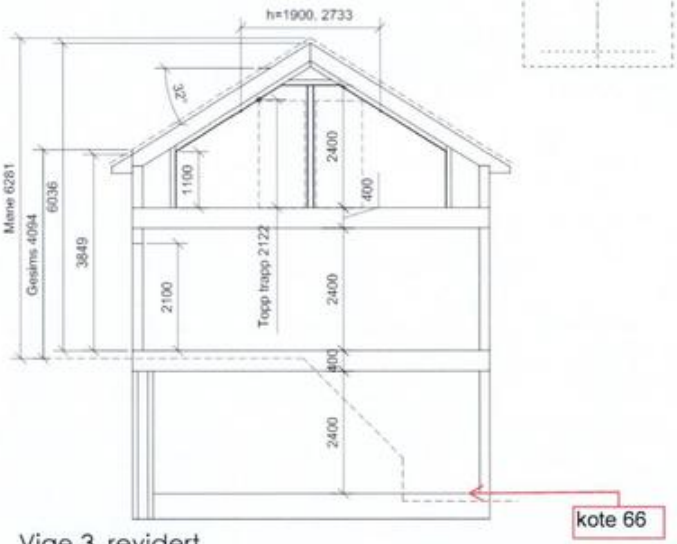
A	Byggemeldigstegninger	STL	21.11.2017
	170162 Øygarden tomt 18	1:500	27.11.2017
		STL	37/168
	Baracoa AS	STL	Arendal
	Øygarden tomt 18, 4848 Arendal		
	Situasjonsplan		Situasjonsplan
		170162	A4

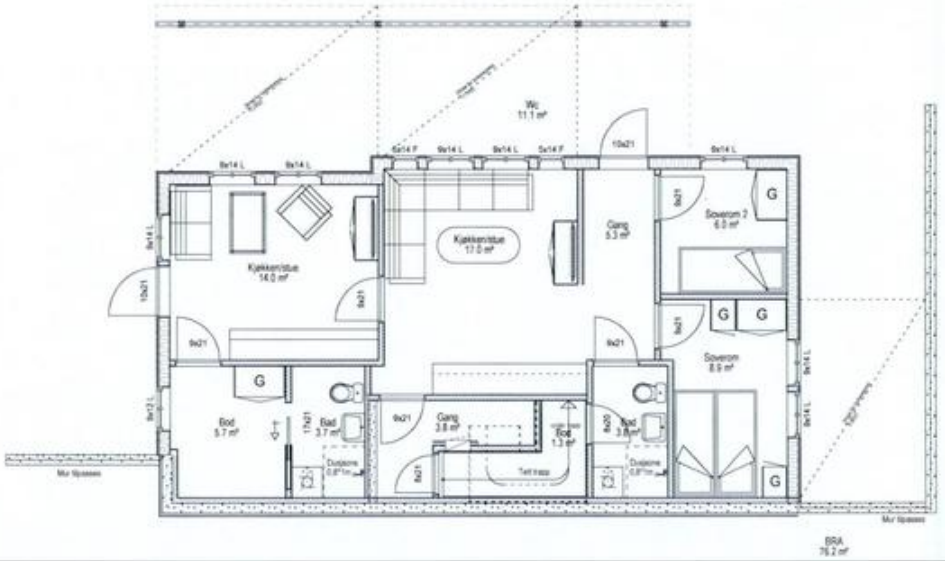
Uteoppholdsareal
Eksisterende kotelinjer
Nye kotelinjer

SB SØR BOLIG









Vige 3, revidert

SØR BOLIG

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett

Tiltakshaver:	Baracoa		
Byggeplass:	Øygarden tomt 18		Dato: 02.01.2018
Kommune:	Arendal		Tegn: AR
Gnr:	Bnr:	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr:
Plan u.etg. 1. og 2.etg			Tegn.nr: 501

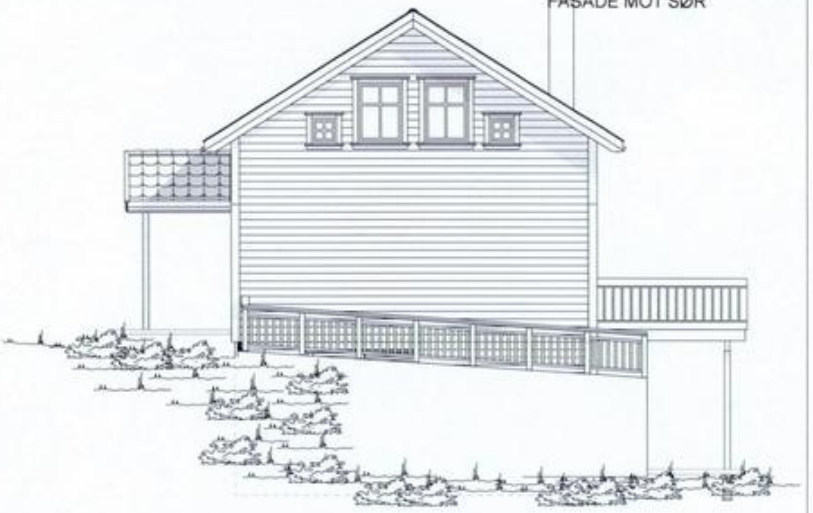
17165 Oygarden T18, Baracoa

DATA DESIGN SYSTEM

FASADE MOT VEST



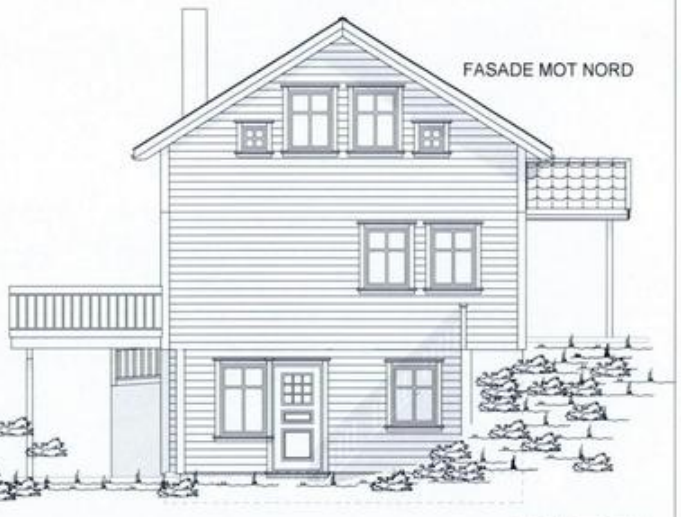
FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



Vige 3, revidert

DATA DESIGN SYSTEM

SB SØR BOLIG

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett

Tiltakshaver:	Baracoa		
Byggeplass:	Øygarden tomt 18		Dato: 02.01.2018
Kommune:	Arendal		Tegn: AR
Gnr:	Bnr:	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr.:
Fasader			Tegn nr: 502

17165 Oygarden T18, Baracoa









Vige 3, revidert

DATA DESIGN SYSTEM

SB SØR BOLIG

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver:	Baracoa		
Byggeplass:	Øygarden tomt 18		Dato: 02.01.2018
Kommune:	Arendal		Tegn: AR
Gnr:	Bnr:	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr :
Perspektiv			Tegn nr: 503

17165 Oygarden T18, Baracoa

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-37/168/0

Bruksnavn		Beregnet areal	979.2
Etablert dato	01.06.2016	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BARACOA SØR AS	922721041	H - Hjemmelshaver		c/o Willy Gautvik	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	05.11.2019	12.12.2019	19/12424	
OP - Oppmålingsforretning	16.11.2017	03.01.2018	16/24767	
OP - Oppmålingsforretning	26.05.2016	30.05.2016	2015/8568	

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		979.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300669580	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest

Bygning 300669580: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	213.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	213.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	07.02.2018	13.02.2018
FA - Ferdigattest	05.07.2018	10.07.2018

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	213.0	12	4	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	58.0	0.0	58.0	0.0
H01	1	79.0	0.0	79.0	0.0
U01	0	76.0	0.0	76.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Øygardsåsen	30		4848 ARENDAL

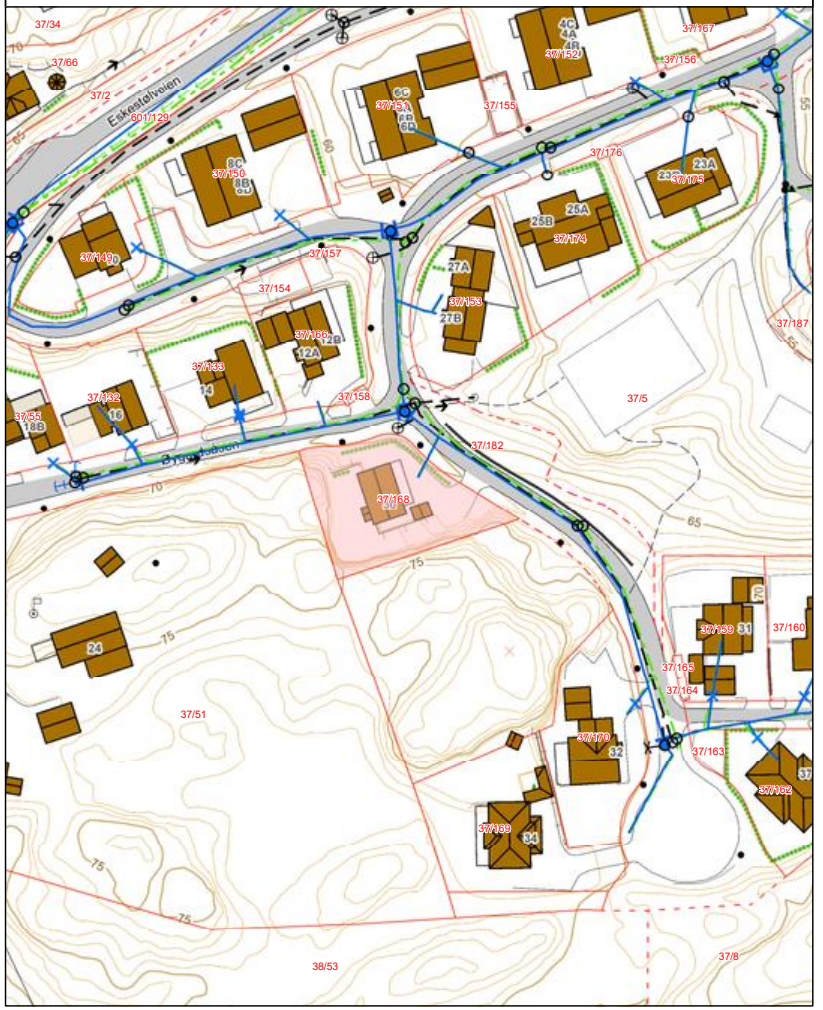
Ledningskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Øygardsåsen 30, 4848 ARENDAL
Gnr/Bnr: 37/168/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 979 m□
Dato: 2024-05-31

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

- Vannledning
- Avløp fellesledning
- Avløp spillvannsledning
- Overvannsledning
- Kum
- Planlagte vann- og avløps-anlegg

Oversiktskart

Adresse: Øygardsåsen 30, 4848 ARENDAL
Gnr/Bnr: 37/168/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 979 m□
Dato: 2024-05-31

N



Matrikkelkart

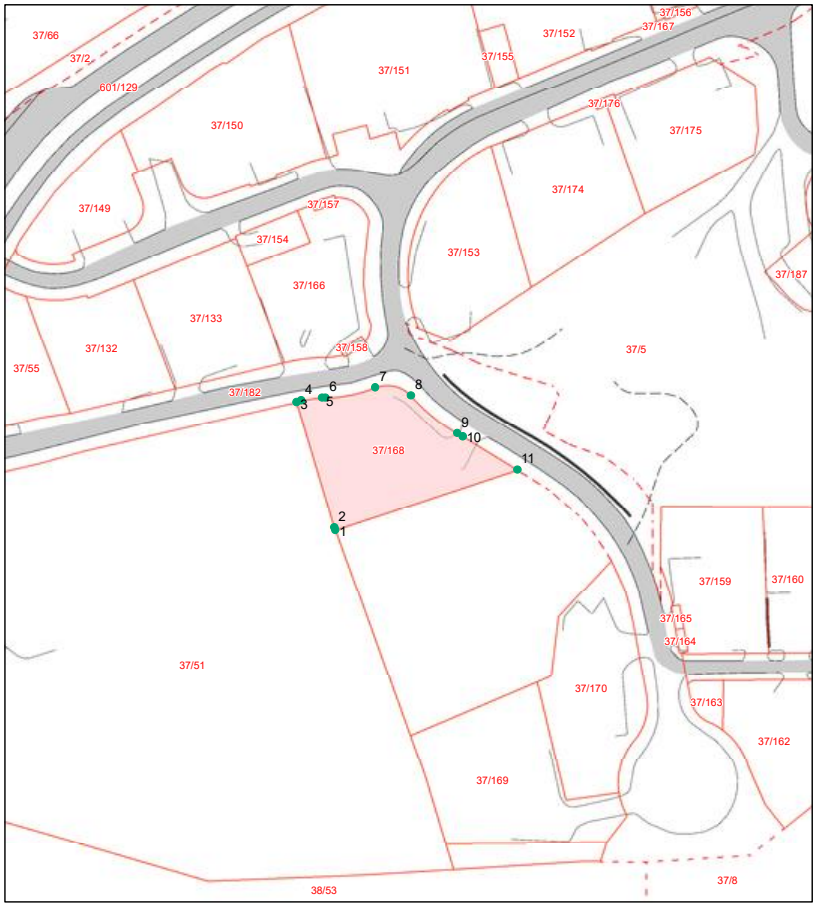
Adresse: Øygardsåsen 30, 4848 ARENDAL
Gnr/Bnr: 37/168/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 979 m□
Dato: 2024-05-31

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 31.5.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
979.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6482497.44198	484838.317851	Ikke spesifisert	0.64	Umerket		Tatt fra plan	10	0
2	6482498.04425	484838.103501	Fjell	30.82	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
3	6482527.48536	484829.170296	Fjell	1.21	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6482527.90694	484830.295273	Ikke spesifisert	4.97	Umerket		Tatt fra plan	10	25.369
5	6482528.5478	484835.209621	Ikke spesifisert	0.72	Umerket		Tatt fra plan	10	0
6	6482528.56224	484835.930037	Fjell	12.13	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	34.759
7	6482530.98303	484847.731576	Jord	9.17	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	7.512
8	6482529.05782	484856.113548	Jord	14.15	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	43.083
9	6482520.21371	484867.040102	Jord	1.45	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6482519.47274	484868.279281	Ikke spesifisert	15.12	Umerket		Tatt fra plan	10	0
11	6482511.56346	484881.136835	Jord	45.16	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

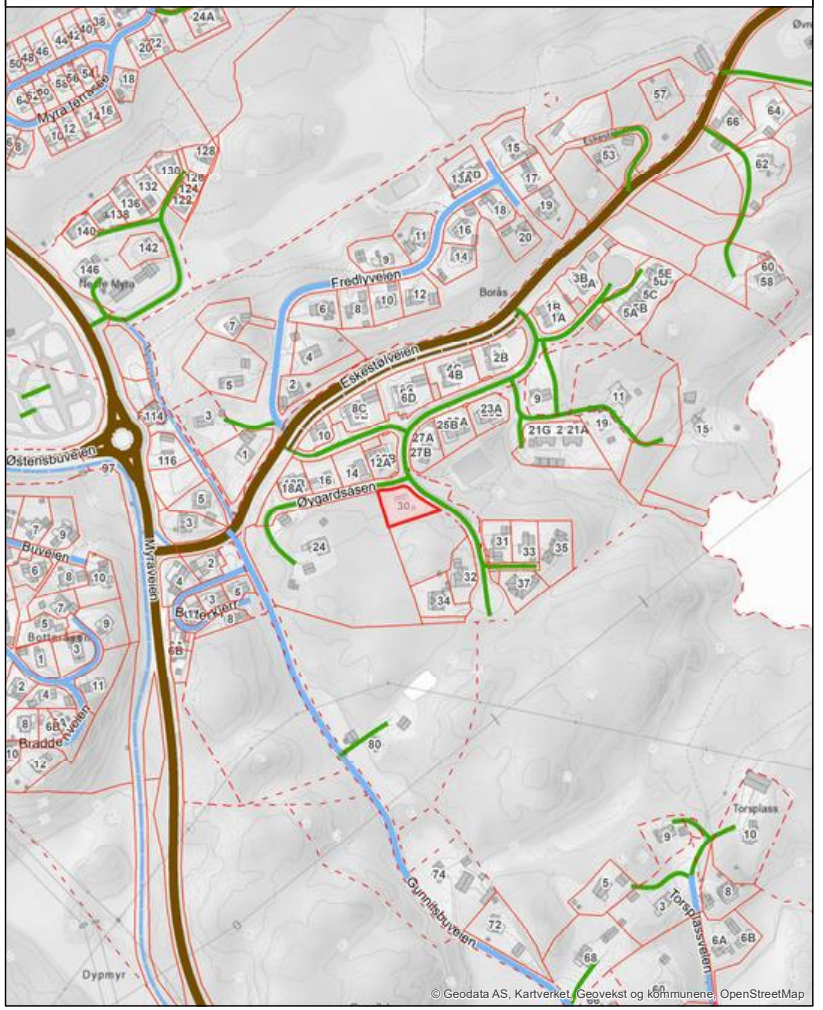
Veikart

Adresse: Øygardsåsen 30, 4848 ARENDAL
Gnr/Bnr: 37/168/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 979 m□
Dato: 2024-05-31

N



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

- Europaveg
- Europaveg - Tunnel
- Riksveg
- Fylkesveg
- Fylkesveg - Tunnel
- Kommuneveg
- Kommuneveg - Tunnel
- Privat veg
- Privat veg - Tunnel
- Skogsveg
- Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

- Europa - gangOgSykkelveg
- Fylke - fortau
- Fylke - gang- og sykkel
- Fylke - gangogsykkel- tunnel
- Kommune - fortau
- Kommune - gang- og sykkel
- Kommune - gågate
- Kommune - trapp
- Kommune - tunnel
- Privat - gang- og sykkel
- Privat - tunnel

Tegnforklaring - Kommunedelplan

ARENDAL KOMMUNE

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegkryss (tunnel) N
Vegkryss N
Vegkryss (bru) N
Vegkryss (tunnel) F
Vegkryss F
Vegkryss (bru) F
Kollektivknutepunkt (tunnel) N
Kollektivknutepunkt N
Kollektivknutepunkt (bru) N
Kollektivknutepunkt (tunnel) F
Kollektivknutepunkt F
Kollektivknutepunkt (bru) F

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

Trase for vannfors. N
Trase for vannfors. F
Trase for avløp N
Trase for avløp F
Overføringsanl., energi N
Overføringsanl., energi F
Overvannstrase N
Overvannstrase F
Juridiske linjer

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegnett (tunnel) N
Vegnett N
Vegnett (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (bru) F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (bru) F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (bru) F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (bru) F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (bru) F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang- sykkelveg (bru) F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (bru) F

Gangveg (tunnel) N
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (bru) F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Turvegtrase F
Turvegtrase (bru) F
Skitrekk N
Skitrekk F
Bane (tunnel) N
Bane N
Bane (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (bru) F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (bru) F
Taubane N
Taubane F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Skipsled N
Skipsled F
Småbåtled N
Småbåtled F
Motorferdsel i utmark N
Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder

Fell eller ingen verdi

OBJTYPE

Kp Sikringssone
Kp Faresone
Kp Støysone
Kp Infrastruktursone
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

Oversiktsplanrestriksjoner
Krav om reguleringsplan/bebyggelsesplan
Krav om reguleringsplan
Krav om bebyggelsesplan
Best om rekkefølge, karakter, omfang
Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge
Bestemmelser om bebyggelsens karakter
Bestemmelser om bebyggelsens omfang
Bestemmelser om lokalisering
Forbud mot fritidsbebyggelse
Byggeforbud langs vassdrag
Områder som er unntatt fra rettsvirkning
Område unntatt pga. Innsigelse
Område særskilt unntatt rettsvirkning
Område unntatt fra rettsvirkning
Restriksjoner etter annet lovverk
Nedslagsfelt drikkevann
Område for grunnvann
Flystøysone
Annen restriksjon

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

Retningslinjer i LNF-områder
LNF-område hvor landbruk dominerer
LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende
LNF-område hvor naturvern dominerer
Annen retningslinje
Bygge/anleggstiltak bør ikke tillates
Bygge/anleggstiltak kan tillates
LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser
Saksbehandlingsretningslinje
Markaområde - saksbehandlingsretningslinje
Kjøpesenteretablering - saksbehandlingsretningslinje
Andre saksbehandlingsretningslinjer
RPR for Oslofjorden
Byggeområde - Oslofjorden
Åpne områder - Oslofjorden
Strandsone - Oslofjorden
Sjøområde - Oslofjorden
RPR for vernede vassdrag
Vassdragsbelte RPR
Vassdragsbelte kl. 1 RPR
Vassdragsbelte kl. 2 RPR
Vassdragsbelte kl. 3 RPR
Vassdragsbelte kl. 4 RPR
Nedbørsfelt for øvrig RPR

Arealformålområder

Boligområde (N)
Boligområde (F)
Erverv (N)
Industri (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Bygninger, allmennyttig (N)
Kommunalteknisk anlegg (N)
Friområde (N)
Friområde (F)
Idrettsanlegg (F)
Annet byggeområde (N)
Annet byggeområde (F)
LNF-område uten bestemmelser om spredt beb. (N)
LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (N)
LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (F)
Småbåthavn (F)
Vannareal for allmenn flerbruk (N)
LNF-område i sjø og vassdrag (N)
Vegareal (N)
Vegareal (F)
Parkering (N)
Gang- og sykkelareal (N)
Gang- og sykkelareal (F)
Jernbaneareal (N)

Arealformålområder (Nye)

Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Næringsvirksomhet, nåv.
Næringsvirksomhet, framt.
Grav- og urnelund, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
Veg, nåv.
Veg, framt.
Bane, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.
Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.
KpOmrade

Retningslinjegrense gammel lov
Hensynssonegrense
Bestemmelsesgrense
Restriksjonsgrenser gammel lov
Arealformålsgrense
Kommunedelplangrense

Reguleringsplan

Adresse: Øygardsåsen 30, 4848 ARENDAL
Gnr/Bnr: 37/168/0/0

Planident: 1818r5
Ikrafttredelsesdato: 27.11.2014
Plannavn: Øygarden Gnr 37, Bnr 5 m/ flere

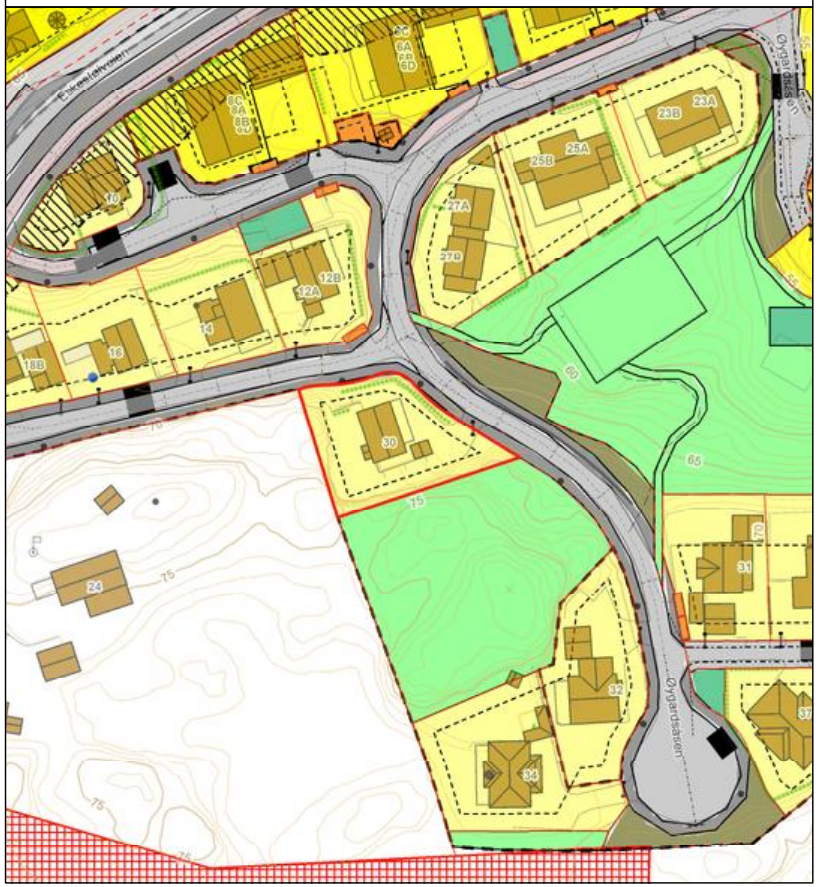
Formål: 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-05-31

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1231 - Vegstenging, fysisk kjøresperre
- 1242 - Avkjørsel
- Regulert høydelinje
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- RpStøySone
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Bussholdeplass
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.
- 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
- 1610 - Lekeplass
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3001 - Grønnstruktur
- 3031 - Turvei
- 3040 - Friområde

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser for Øygarden - gnr. 37, bnr. 5 m.fl.

Arkivsak: **2011/1867**
Arkivkode: **1818r5**

Detaljplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 27.11.2014, PS 14/178
Plankartets dato: 14.04.2014, sist revidert 05.06.2016

Mindre endring, administrativt vedtak: 07.04.2015, sak 2015/2087
Kort beskrivelse: Innregulert areal til trykkøkningsstasjon i område o_TØ1

Mindre endring, administrativt vedtak: 04.12.2015, sak 2015/8611
Kort beskrivelse: Innregulert areal garasjeanlegg for bolig. Endret bestemmelser om takform.

Mindre endring av kart, administrativt vedtak: 08.06.2016, sak 2016/1882
Kort beskrivelse: Endre fra U+1 til 1+1 på tomtene 11, 12 og 19.

Mindre endring av kart, administrativt vedtak: 17.06.2016, sak 2016/4738
Kort beskrivelse: Justering av eiendomsgrensen mellom gnr./bnr. 37/161 og 37/162.

§ 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 – BF6
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK1 – BK5
- Garasjeanlegg for bolig, GB1 – GB4
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon, f_PR1 – f_PR9
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, f_R1 – f_R10
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, o_T1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trykkøkningsstasjon, o_TØ1
- Lekeplass, f_L1 – f_L5
- Uteoppholdsareal, f_U1

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

- Kjøreveg, o_K1- o_K3, f_K4 – f_K6, o_K7, K8, f_K9. o_K10
- Fortau, o_F1 – o_F6
- Gang- /sykkelveg, o_GS1 – o_GS5
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1 – o_A17
- Annen veggrunn – grøntareal, o_AG1 – o_AG3, f_AG4 – f_AG5, o_AG6 –o_AG7, AG8
- Parkeringsplasser, f_P1 – f_P2

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, G1 – G6
- Turveg, TV1 – TV4
- Friområde, o_FO1

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

- Sikringssone (Pbl § 11-8, ledd nr A)
  - Nedslagsfelt drikkevann, H110_1
- Støysone (Pbl § 11-8, ledd nr A)
  - Gul sone, H220_1 – H220_2

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

2.1 Mindre bygninger, som f.eks garasje/carport og frittliggende boder/uthus, med grunnflate inntil 40 m^2 kan plasseres utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense og inntil 2,0 m fra veggrense mot kjøreveg o_K2, o_K7, f_K9 og o_K10 hvis innkjøringen til garasjen/carporten er parallell med kjørevegen. Er innkjøringen til garasjen/carporten vinkelrett eller skrå på kjørevegen må avstanden være minst 5 meter mellom kjøreveg og garasjeport. Se også pkt. 3.1.

2.2 For frittliggende småhusbebyggelse i områdene BF1-BF6 skal det være minimum 2 p-plasser på egen tomt.

For konsentrert småhusbebyggelse i områdene BK1 – BK5 skal det være minimum 1,5p-plasser pr. boenhet i underetasje eller på felles parkeringsplasser f_P1 – f_P6 jf. fordelingsnøkkel i pkt. 3.4.

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

2.4 Maksimal tillatt mønekote (m – gjelder for bygg med saltak) eller gesimskote (g - gjelder for bygg med pulttak) innenfor byggegrense er påført plankartet. Kotehøyde (k) på overkant gulv i nederste etasje for hver bolig innenfor byggegrense er påført plankartet. Boliger skal plasseres i vertikalplanet på kotehøyder (k) vist på plankartet, dog med justeringsadgang på +/- 1,0 m.

2.5 Bygningene skal ha pult-, saltak eller valmet tak og takvinkel skal ligge mellom 6 - 40 grader. Det tillates takpapp og takstein på bygninger i planområdet. Glaserte takstein tillates ikke.

2.6 Ved oppføring av murer på de enkelte byggetomtene skal alle synlige deler av mureneutføres med naturstein.

2.7 Det er tillatt å etablere fordrøyningsbasseng for overflatevann innenfor alle arealformålene innenfor planavgrensningen.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 BF1 – BF6 er regulert til privat område for frittliggende småhusbebyggelse. På tomtene –11- 13 kan det oppføres enebolig eller to-mannbolig, på de øvrige tomtene skal det oppføres eneboliger.

Innenfor områdene BF1 – BF6 tillates oppført bygninger med mønehøyde (gjelder for bygg med saltak) eller gesimshøyde (gjelder for bygg med pulttak) på inntil 9,5 meter.

Det kan oppføres garasje eller overbygg over parkeringsplass/carport innenfor områdeneBF1 – BF6. Garasjer tillates ikke bebygd med ark, takoppløft, takvindu eller balkong. Dergarasjen bygges inntil bolighus kan garasjetaket nyttes til terrasse. Garasjene kan ikke innredes til beboelse. Garasje og overbygg/carport skal være tilpasset bolighuset mht. materialvalg, form og farge. Carport og garasje, som henger sammen med huset, kan oppføres utenfor byggegrenser.

3.2 BK1 – BK5 er regulert til privat område for konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates oppført 4-mannsboliger innenfor områdene BK1 – BK2, 12-mannsbolig innenfor områdeBK3 og 8-mannsboliger innenfor områdene BK4 – BK5.

Innenfor områdene BK1 – BK2 tillates oppført bygninger med mønehøyde (gjelder forbygg med saltak/valmet tak) eller gesimshøyde (gjelder for bygg med pulttak) inntil 9,5 meter.

Innenfor områdene BK3 – BK5 tillates oppført bygninger med mønehøyde (gjelder forbygg med saltak/valmet tak) eller gesimshøyde (gjelder for bygg med pulttak) inntil 12,5 meter.

Det tillates mindre takoppbygg for heistårn, kanalføringer og tekniske installasjoner inntil1,0 m over den tillatte bygningshøyden.

3.3 GB1 – GB4 er regulert til privat område for garasjeanlegg for boligbebyggelse. Det tillates oppført garasjer med tilhørende boder samt carport. Møne-/gesimshøyde maks 6,0 m. Se fordelingsnøkkel i pkt. 3.4.

3.4 f_PR1 – f_PR9 er regulert til felles område for øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon. Innenfor området skal det etableres anlegg for post- og avfallshåndtering (papir/papp). Det kan settes opp levegger og tak over renovasjonsdunker/postkassestativ o.l i området for post/renovasjon. %BYA=100%.

Fordelingsnøkkel mellom områder for post/renovasjon, renovasjon (se pkt. 3.05), lekeplasser (se pkt. 3.7), parkeringsplasser (se pkt. 2.3) og byggeområder for frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse:

Tomtenr .gnr/bnr	Post/renovasjon	Renovasjon	Leke -	Parkeringsplass
1	f_PR7	På egen	f_L4	På egen tomt
2	f_PR7	f_R9	f_L4	GB4
3	f_PR5	f_R8	f_L3	GB3
4	f_PR5	f_R7	f_L3	GB2
5	f_PR5	f_R5	f_L3	GB1
6	f_PR1	f_R1	f_L1	f_P1
7	f_PR1	f_R3	f_L1	f_P2
8	f_PR2	f_R2	f_L1	I underetasje
9	f_PR3	f_R4	f_L2	I underetasje
10	f_PR4	f_R6	f_L2	I underetasje
11	f_PR6	På egen	f_L3	På egen tomt
12	f_PR6	På egen	f_L3	På egen tomt
13	f_PR8	På egen	f_L4	På egen tomt
14	f_PR8	På egen	f_L4	På egen tomt
15	f_PR8	På egen	f_L4	På egen tomt
16	f_PR8	På egen	f_L4	På egen tomt
17	f_PR8	På egen	f_L4	På egen tomt
18	f_PR8	På egen	f_L4	På egen tomt
19	f_PR9	På egen	f_L5	På egen tomt
20	f_PR9	På egen	f_L5	På egen tomt
21	f_PR9	På egen	f_L5	På egen tomt
22	f_PR9	f_R10	f_L5	På egen tomt
23	f_PR9	f_R10	f_L5	På egen tomt
24	f_PR9	På egen	f_L5	På egen tomt
37/6	f_PR4	f_R6	-	-
37/21	f_PR4	f_R6	-	-
37/44	f_PR4	f_R6	-	-

3.5 f_R1 - f_R10 er regulert til felles område for øvrige kommunaltekniske anlegg - renovasjon. Innenfor områdene skal det etableres anlegg for avfallshåndtering. Det kan settes opp levegger og tak over renovasjonsdunker o.l i områdene for renovasjon. %BYA=100%. Se fordelingsnøkkel i pkt. 3.4 over.

3.6 o_TR1 er regulert til offentlig område for trafo.

3.7 o_TØ1 er regulert til offentlig område for trykkøkningsstasjon.

3.8 f_L1 – f_L5 er regulert til felles områder for lekeplass. Lekeplassens skal opparbeides tillekeplass for små barn og minimum utstyres med sandkasse, ett lekeapparat og en sittebenk. Lekeplassene skal sikres forsvarlig og om nødvendig

gjerdes inn. Se fordelingsnøkkel i pkt. 3.4 over.

3.9 f_U1 er regulert til fellesområde for uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skalopparbeides og møbleres med minimum to sittegrupper og grillplass.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 o_K1 – o_K3, o_K7 og o_K10 er regulert til offentlige områder for kjøreveg. Det skalsettes opp rekkverk i henhold til Statens vegvesens håndbok 231.

4.2 f_K4 - f_K6 og f_K9 er regulert til felles område for kjøreveg der;

- f_K4 er felles atkomstvei for byggeområdene BK4 – BK5 og eiendommene gnr/bnr 37/6, 37/21, 37/44, 37/46, 37/47, 37/56.
- f_K5 – f_K6 er felles atkomstvei for byggeområde BK5 og eiendommene gnr/bnr 37/6, 37/21, 37/44, 37/46, 37/47, 37/56.
- f_K9 er felles atkomstvei for byggeområde BF5.

Det skal settes opp rekkverk i henhold til Statens vegvesens håndbok 231.

4.3 K8 er regulert til privat kjøreveg.

4.4 Innenfor areal definert av frisiktlinjer og vegkant skal terrenget planeres slik at det ikke pånoe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Områdene tillates ikke benyttet til parkering /lagring (også snøopplag).

4.5 Avkjørsler til de enkelte eiendommer er vist på plankartet med avkjørselspil for de tomtersom har parkering på egen tomt. Krav til frisikt skal tilfredsstilles for hver avkjørsel. Kravtil frisikt defineres av en sikttrekant på 3 m x 20 m for alle avkjørsler med unntak foravkjørsel til tomt BK3, der krav til frisikt er en sikttrekant på 4 m x 20 m. Innenforsikttrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanenfor primærveien. Det må etableres stikkrenne gjennom hver avkjørsel, min. dim. 300 mm.Avkjørsler kan ikke ha større stigning inn til biloppstillingsplass enn 12,5 % (1:8). Deførste 2 meter fra veikant skal falle 5 cm.

4.6 o_F1 – o_F6 er regulert til offentlige områder for fortau.

4.7 o_GS1 – o_GS5 er regulert til offentlig områder for gang-/sykkelveg.

4.8 o_A1 – o_A17 er regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg. Områdene er offentligeog skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag, m.v. Områdene skal tildekkes med stedlige masser.

4.9 o_AG1 – o_AG3 og o_AG6 – o_AG7 er regulert til annen veggrunn – grøntanlegg.Områdene er offentlige og skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplagm.v. Områdene skal tildekkes med stedlige masser.

f_AG4 - f_AG5 er regulert til annen veggrunn – grøntanlegg der f_AG4 er felles for eierneav f_K4 og f_AG5 er felles for eierne av f_K5. Områdene skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag, m.v. Områdene skal tildekkes med stedlige masser.

AG8 er regulert til annen veggrunn – grøntanlegg. Området er privat, og skal benyttes tilovervannshåndtering, siktsoner, snøopplag, m.v. Området skal tildekkes med stedlige masser.

4.10 f_P1 – f_P2 er regulert til felles områder for parkeringsplass. Områdene skal nyttes til parkering for bebyggelsen innenfor planområdet iht. fordelingsnøkkel i pkt. 3.4 ovenfor.Områdene tillates ikke benyttet til lagring.

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

5.1 G1 – G6 er regulert til privat område for grønnstruktur. Områdene skal bevares somnaturområder med stedegen vegetasjon. Det tillates tynningshogst og nødvendig landskapspleie.

Det tillates enkel tilrettelegging for akebakke i område G2.

Områder regulert til grønnstruktur som grenser inntil offentlig og felles kjøreveg kan benyttes til snøopplag.

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

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

5.2 TV1 – TV4 er regulert til privat område for turveg. Området TV1 skal ha bredde 2,5 m, gruses opp og ha en stigning på maksimalt 8 %. Områdene TV2 – TV4 tillates opparbeidet til enkel sti. Det tillates terrenginngrep i områdene i forbindelse med veg-, parkerings- og tomteanlegg. Inngrepene skal skje skånsomt, og eventuelle skjæringer ogfyllinger som vil gå inn i turvegene skal tilpasses slik at turveiene får en hensiktsmessig utforming.

5.3 o_FO1 er regulert til offentlig friområde og skal opparbeides til balløkke. Balløkken skalopparbeides med grusdekke og utstyres med veltesikre mål. Balløkken skal være på minimum 20x28 meter Det er ikke tillatt med noen form for lagring innenfor området.

§ 6

HENSYNSSONER

6.1 H110_1 er regulert til sikringssone nedslagsfelt drikkevann. Det må ikke settes i gangtiltak innenfor området som kan medføre fare for forurensning av Longumvannet.

6.2 H220_1 – H220_2 er regulert til hensynssone gul støysone. Dersom det oppføres bygg med støyfølsom bruk innenfor hensynssonen må det utføres nødvendige støyskjermingstiltak og støyisolering av fasadene slik at anbefalt støygrense ikke overskrides. Uteplasser innenfor sonen skal ha tilfredsstillende støyforhold.

§ 7

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Alle fellesområder skal opparbeides og ferdigstilles før boenhetene som skal benytte deulike fellesområdene tillates tatt i bruk, jf. pkt. 3.4, 3.4, 3.07, 3.8, 4.02 og 4.08.

7.2 Krav til parkeringsdekning, jf. pkt. 2.3 skal til enhver tid være oppfylt før boligenheterinnenfor aktuelt byggeområde tillates tatt i bruk.

7.3 Offentlig fortau (o_F1, o_F3 – o_F6) skal være bygd og offentlig gang- og sykkelveg (o_GS1) skal være utbedret og godkjent av vegmyndigheten før første boenhet innenforplanområdet tillates tatt i bruk.

7.4 Offentlig gang- og sykkelveg (o_GS4) skal være opparbeidet og godkjent avvegmyndigheten før første boenhet innenfor planområdet tillates tatt i bruk.

7.5 Offentlig kjøreveg (o_K2 – o_K3,o_K7 og o_K10) og offentlig gang- og sykkelveg (o_GS2) skal være opparbeidet og godkjent av vegmyndigheten før boenhetene somskal benytte veg og gang- og sykkelveg tillates tatt i bruk.

7.6 Eksisterende atkomstveg til gnr/bnr 37/51 skal stenges når o_K7 er ferdig opparbeidet oggodkjent. Dette betinger at også K8 er ferdig opparbeidet.

7.7 Frisikt skal være opparbeidet og godkjent av vegmyndigheten før boenhetene som skalbenytte vegen tillates tatt i bruk.

7.8 Turvegene i området (TV1 – TV4) skal være opparbeides og ferdigstilles som følger:
- TV1 og TV4 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med felles kjøreveg f_K4 – f_K6.
- TV2 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med o_K2.
- TV3 skal opparbeides og ferdigstilles når BF5 er ferdig utbygd.

7.9 Det skal være tilrettelagt for akebakke i område G2 når minst 10 boenheter erinnflytningsklare.

7.10 Friområdet o_FO1 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med o_K2 når denne erbygd fram til krysset med o_K7 eller når minst 10 boenheter er innflyttingsklare.

7.11 Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for bygg med støyfølsom bruk innenfor hensynssone H220_1 -H220_2.

Arendal, 03.12.2014

Edle I. Johnsen
saksbehandler

Kommuneplan

Adresse: Øygardsåsen 30, 4848 ARENDAL
Gnr/Bnr: 37/168/0/0

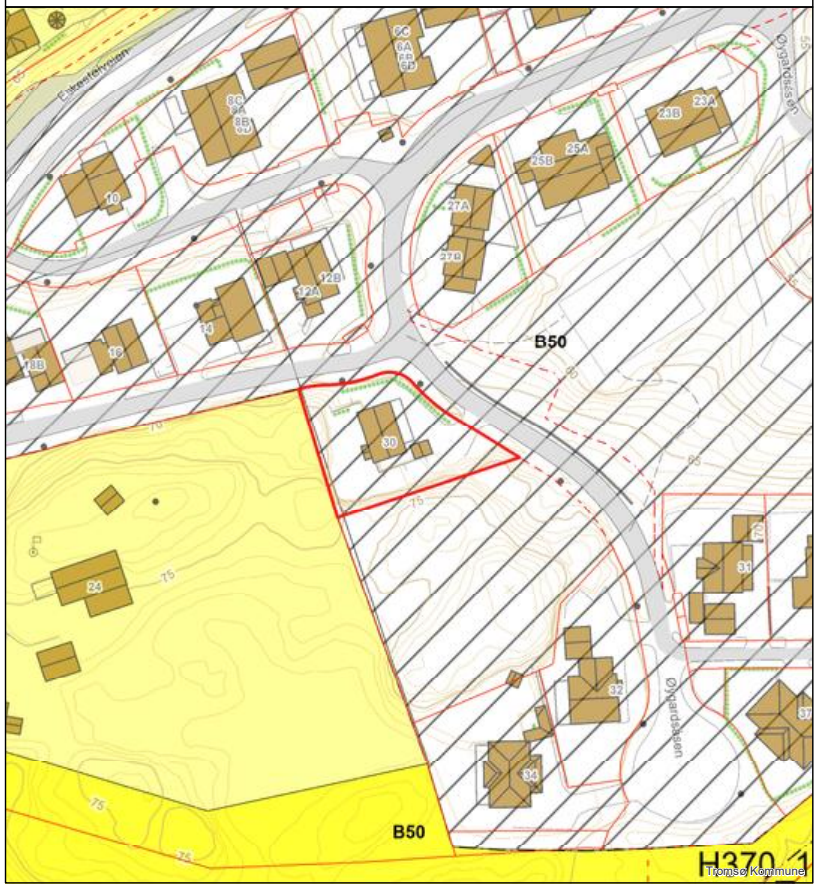
Planident: 2022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: .
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-05-31

N

Hensynssone: Kp Detaljeringssone



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- Gang- og sykkeveg N
- Gang- og sykkeveg F
- Gangveg F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F
- Bane N
- Skipsled N
- KpRetningslinjeGrenseGmlLov
- KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Kommunedelplan

Adresse: Øygardsåsen 30, 4848 ARENDAL
Gnr/Bnr: 37/168/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

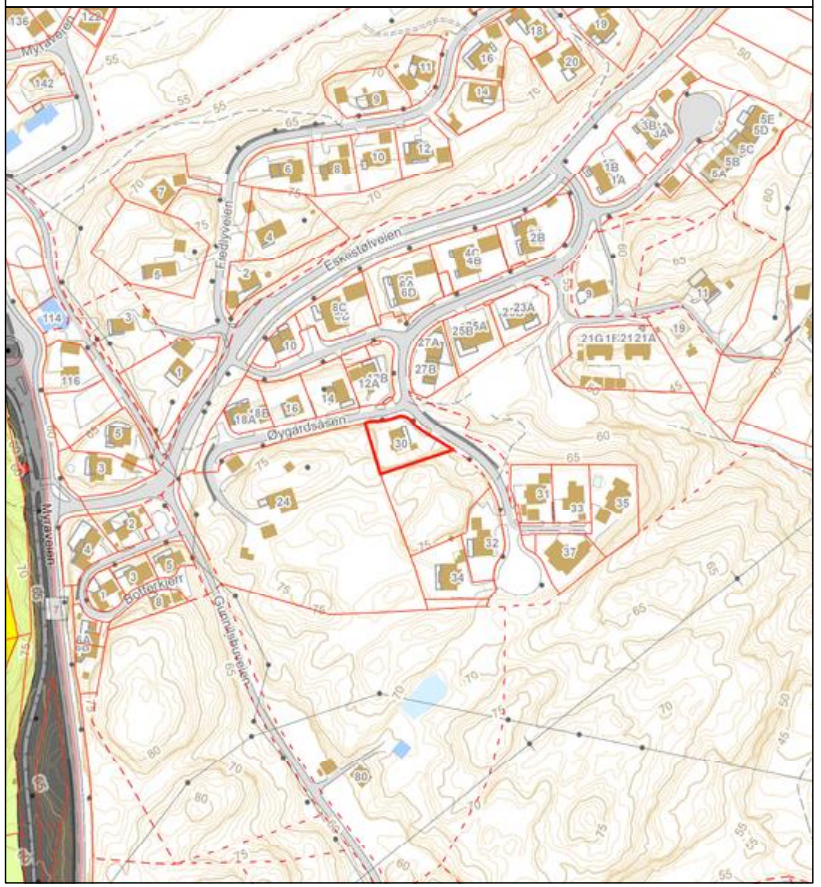
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2024-05-31



PLANFOLKET.

Til berørte grunneiere og offentlige interesser og organisasjoner

Vår dato:	19.04.2021	**Vår referanse:**	P148 – Myra - Arendal	**Vår saksbehandler:**	Endre F. Balchen
Deres dato:		**Deres referanse:**			

Varsel om igangsetting av detaljregulering av Myra, gnr. 39, bnr.7 m.fl.

Det varsles, på vegne av Myra utvikling AS, om at Planfolket AS starter arbeid med privat detaljregulering for Myra, gnr. 39, bnr. 7 m.fl. jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og § 12-8.

Avgrensing av planområdet
Forslag til planavgrensning er vist på vedlagt kartutsnitt og omfatter eiendommene gnr./bnr. 39/7, 39/15 og 38/53 og deler av 38/250 i Arendal kommune. Under planarbeidet kan området bli mer avgrenset.

Mål med planarbeidet
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur i området. Boligbebyggelsen ønskes etablert i form av eneboliger, rekkehus og flermannsboliger. Boligområdet vil bestå av tett og lav bebyggelse med tunløsninger som skaper attraktive og inkluderende områder. Det anslås at det i området vil etableres i overkant av 50 boenheter.

Planarbeidet vil særlig belyse følgende forhold:
- Trafikkforhold
- Miljø og samfunn
- Biologisk mangfold - Naturmangfold

Overordnet planstatus og oppstartsmøte
Deler av planområdet inngår i reguleringsplan for Gunhildsbu som er vedtatt i 1986. Planen hjemler skogbruk. Resterende deler av planområdet er uregulert.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til fremtidig boligbebyggelse (del av B50). Deler av området påvirkes av faresone høyspent (H370).

Oppstartsmøte for reguleringsarbeidet ble avholdt mellom Arendal kommune og plankonsulent den 5. mars 2021. Konklusjonen av møtet ble at kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet.

PLANFOLKET AS
Tollbodgata 52
4614 Kristiansand S

Telefon
+47 466 29 844
E-postadresse
post@planfolket.no

Nettsted
www.planfolket.no
Foretaksregisteret
NO 917 968 292 MVA

PLANFOLKET.

Konsekvensutredning
Planarbeidet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger og utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Utbyggingsavtale
Det varsles samtidig at det igangsettes forhandling om utbyggingsavtale for det aktuelle området. Avtalen gjelder mellom berørte parter (utbygger eller grunneier og kommunen) og avklarer forhold omkring utbygging av området.

Innspill til planarbeidet
Merknader, innspill og opplysninger som kan ha betydning eller være av interesse for planarbeidet bes sendes skriftlig til Planfolket AS, Tollbodgata 52, 4614 Kristiansand eller til epost: innspill@planfolket.no **innen 21. mai 2021.**

Dersom planen vil ha innvirkning for eventuelle leietakere, ber vi deg informere disse.

Det er ikke nødvendig å sende kopi til kommunen. Innspill til planarbeidet med plankonsulents kommentarer vil følge saken når den sendes over til kommunen. Som en del av planprosessen vil kommunen og plankonsulent vurdere og kommentere innspillene før planen legges ut til offentlig ettersyn/høring. Normalt vil det ikke gis skriftlig svar på innspillene utover dette. Planprosessen åpner for at berørte parter neste gang vil kunne uttale seg om planarbeidet når planforslaget legges ut til høring.

Varslingen, referat fra oppstartmøte, planinitiativ og kart som viser planens begrensning kan også sees på **www.planfolket.no** under «kunngjøringer». Varslingen og kart med planens begrensning er tilgjengelig på Arendal kommunes hjemmesider.

Spørsmål om planarbeidet kan rettes til Planfolket AS v/ Endre F. Balchen på telefon (466 29 844) eller e-post (endre@planfolket.no).

Med vennlig hilsen

Endre Fennefoss Balchen

Daglig leder / By- og regionalplanlegger

PLANFOLKET AS

Vedlegg:

Kart som viser planområdets utstrekning.

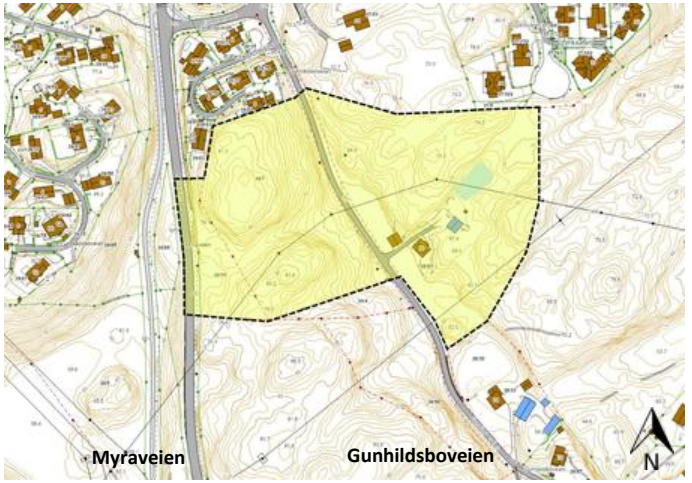
PLANFOLKET AS
Tollbodgata 52
4614 Kristiansand S

Telefon
+47 466 29 844
E-postadresse
post@planfolket.no

Nettsted
www.planfolket.no
Foretaksregisteret
NO 917 968 292 MVA

PLANFOLKET.

Vedlegg: Kart som viser planområdets utstrekning



PLANFOLKET AS
Tollbodgata 52
4614 Kristiansand S

Telefon
+47 466 29 844
E-postadresse
post@planfolket.no

Nettsted
www.planfolket.no
Foretaksregisteret
NO 917 968 292 MVA

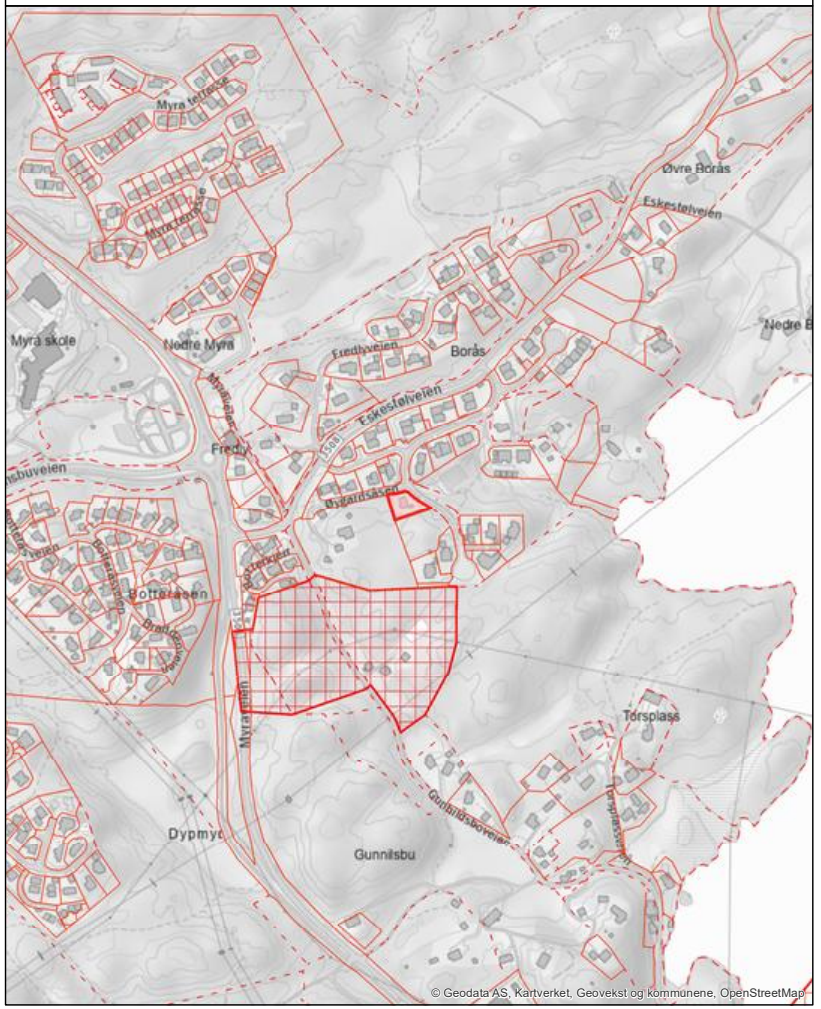
Arealplaner under arbeid

Adresse: Øygardsåsen 30, 4848 ARENDAL
Gnr/Bnr: 37/168/0/0
Planident: 42032021-2
Plannavn: Myrlid

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2024-05-31

ARENDAL KOMMUNE

N



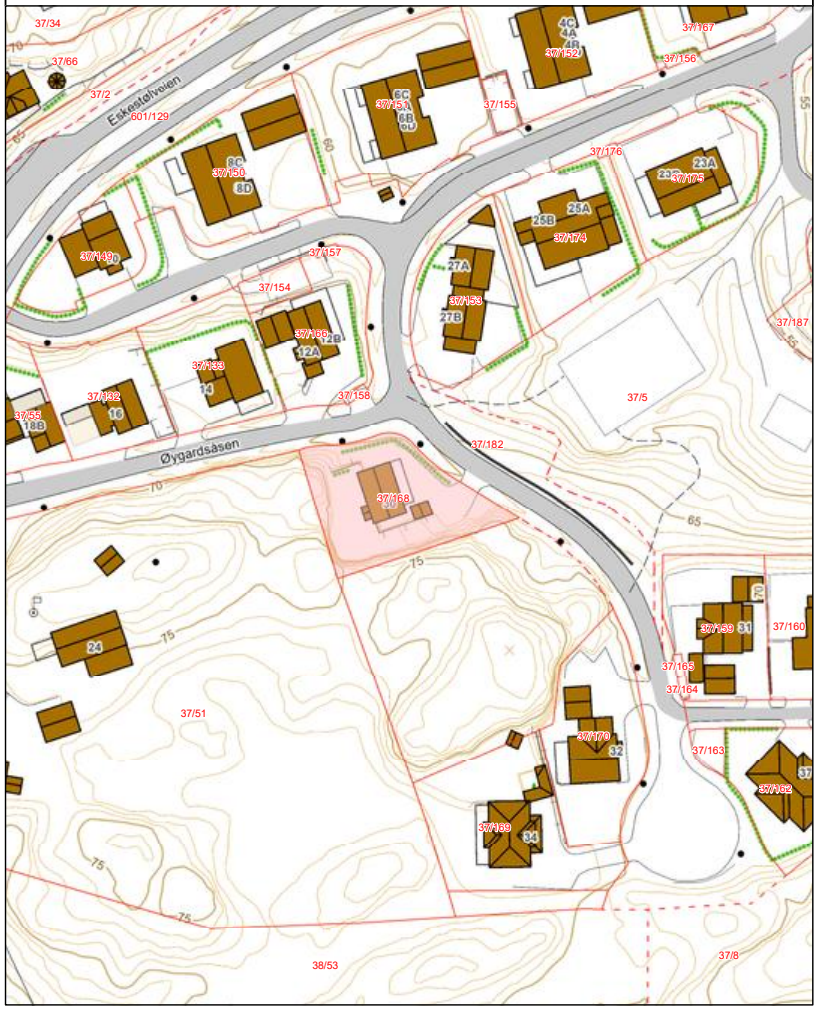
Grunnkart

Adresse: Øygardsåsen 30, 4848 ARENDAL
Gnr/Bnr: 37/168/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 979 m□
Dato: 2024-05-31

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Øygardsåsen 30

Nabolaget Myra - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Myra skole (1-7 kl.) 238 elever, 14 klasser	**14 min** 1 km
Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser	**8 min** 3.8 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	**24 min** 1.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	**7 min**

Ladepunkt for el-bil

Circle K E18 Arendal	**26 min**

Offentlig transport

Myrakrysset Linje 105, 120, 158, 175	**9 min** 0.6 km
Arendal stasjon Linje R50	**7 min** 3.7 km
Kristiansand Kjevik	**51 min**

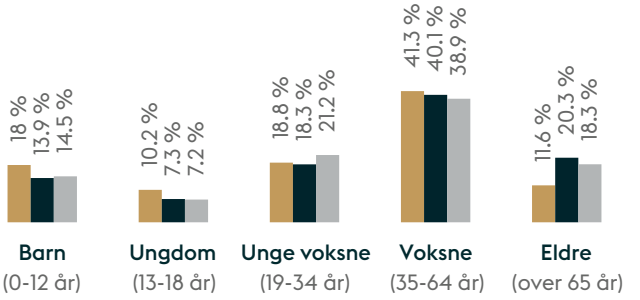
Barnehager

Espira Myraskogen barnehage (0... 92 barn	**4 min** 2.1 km
Longum naturbarnehage (1-5 år) 49 barn	**6 min** 4 km
Springkleiv barnehage (1-5 år) 25 barn	**7 min** 3.5 km

Dagligvare

Bunnpris Myra	**24 min**
Meny Harebakken	**26 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myra	1 341	560
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Sport

Fredlyveien aktivitetsområde -...	10 min
Myra skole	13 min
Family Sports Club Arendal	7 min
Arendal Sport og Fitnessenter	8 min

«Flott natur, sentralt men stille.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Arendal

Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Kristoffer Eastwood

485 02 050

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 39-0088/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Øygardsåsen 30 4848 ARENDAL

Betegnelse: Gnr 37, bnr 168 / Gnr 37, bnr 158 (ideell andel 1/7) / Gnr 37, bnr 154 (ideell andel 1/12) i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no