

Strengereidplatået 45A



Velkommen til

# Strengereidplatået 45A



Salgsoppgaven produsert 17. januar 2025

# Strengereidplatået

Moderne rekkehus over 2 plan - hage, terrasse og veranda med gode solforhold - Båtplass - Sjønært og badestrand like ved

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 3 400 000,- |
| Omkostninger | 86 240,- |
| Totalpris | 3 486 240,- |
| BRA-i | 98 kvm |
| Totalt BRA | 98 kvm |
| Soverom | 3 |
| Boligtype | Rekkehus |
| Byggeår | 2023 |


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


47


ESPRESSO MARTINI





## Kort fortalt

Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Strengereidplatået 45A!

Moderne og fint rekkehus med rolig og idyllisk beliggenhet. Strengereidplatået ligger fint til mellom Flosta og Eydehavn med - ca. 12 km fra Arendal. Boligen fra 2023 og holder en god standard med bl.a. balansert ventilasjon, vannbåren varme i 1.etg, 2 bad og romslig kjøkken. Fra stuen er det adkomst til solrik veranda og fra tv-stuen er det direkte adkomst til hage. Fra boligen er det bare en liten spasertur til flott badestrand og bryggeanlegg. Kort vei til nydelige turområder og fine områder for ferdsel med båt innaskjærs mot Kilsund.

- Balansert ventilasjon og vannbåren varme
- Nyere rekkehus fra 2023
- 3 soverom, ett med bad
- Carport med elbil lader
- Gode solforhold
- Båtplass
- Utebod

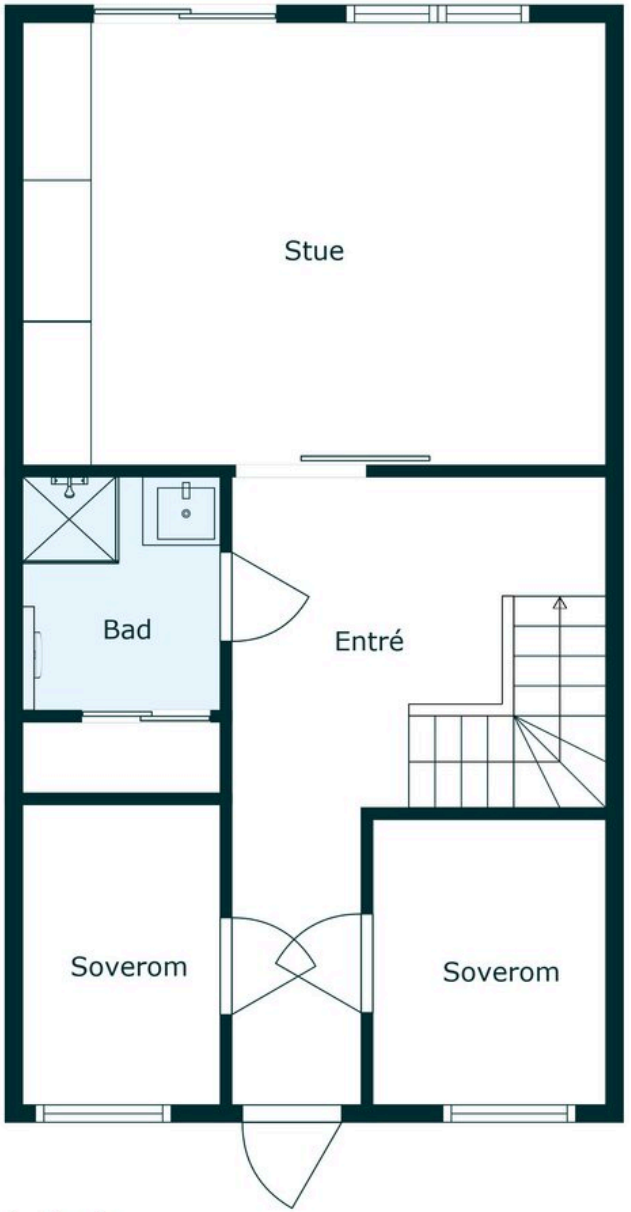
# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 98 kvm |
| Totalt BRA: | 98 kvm |
| TBA: | 20 kvm |

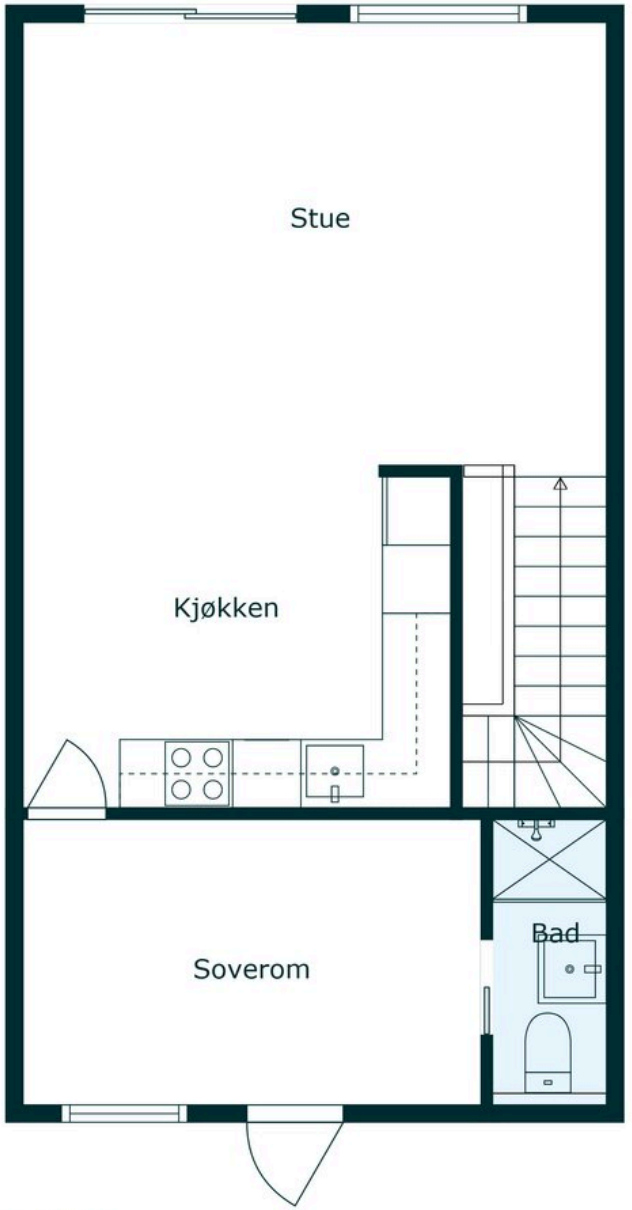
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Gang, stue, 2 soverom og bad/vaskerom
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Stue/kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong




1. Etasje




2. Etasje












ALLE
GJENTER
HUSET
GLEDE
HUSET HAR
DE GAR




FLEURS
GARDEN BLOOM






MAISON
BOHÉME
Carpe
that
fucking
diem



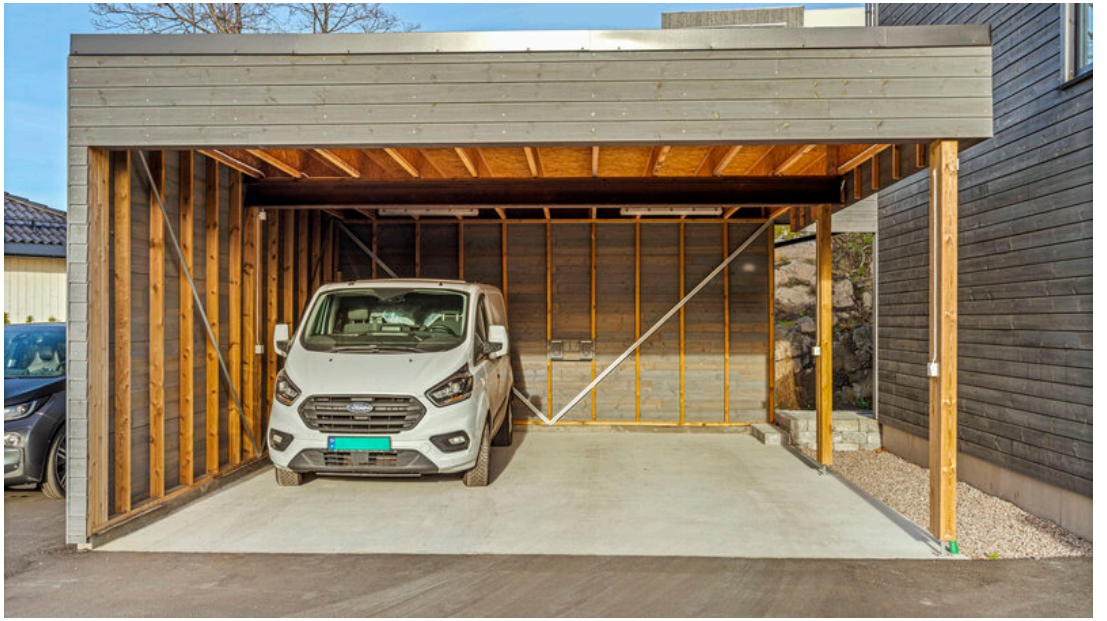


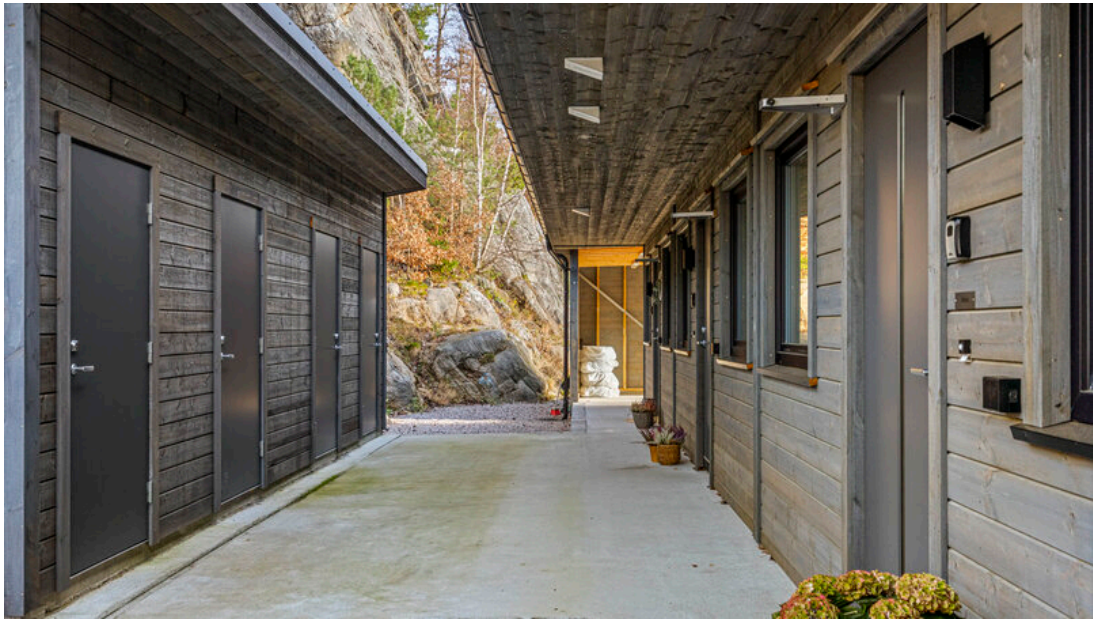





45B
45A
47B














Parkering forbudt



Informasjon

# Strengereidplatået 45A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
39-0175/24

### Boligtype
Rekkehus

### Adresse og betegnelse
Strengereidplatået 45A, 4810 EYDEHAVN
Gnr 64, bnr 168, snr 2 i Arendal kommune

### Selger
Anna Sletten

### Kjøpesum og omkostninger
3 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
85 000,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
86 240,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
105 440,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 486 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 505 440,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

### Byggeår
2023

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 98 kvm
Totalt BRA: 98 kvm
TBA: 10 kvm

**Beskrivelse:**
1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Gang, stue, 2 soverom og bad/vaskerom
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Stue/kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

## Innhold

1. etasje: Gang, stue, 2 soverom og bad/vaskerom
2. etasje: Stue/kjøkken, soverom og bad

## Standard

1. etasje:
Entré
Romslig entré med garderobeløsning og praktisk glass-skyvedør mellom entré og stue.

Stue
Lys og romslig stue med direkte utgang til egen uteplass og hage. Plass til sofagruppe, TV-møbler og oppbevaringsløsninger. Plassbygget tv-møbel fra Amiga med skuffer under tv og garderobeskap på sidene. Amiga har også laget praktiske skyvedører for å avgrense stuen fra gangen.

Soverom
To soverom med plass til seng og oppbevaring.

Bad og vaskerom
Badet har plater på veggene og fliser på gulvet. Det er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og avtrekk. Praktisk vaskeromdel adskilt med skyvedører.

2. etasje:
Kjøkken
Moderne kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate. Inneholder kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator.
Det er montert vannlekkasjedetektor under vasken på kjøkkenet. Ved lekkasje/fukt, blir vannet automatisk stengt av.
God plass til spisegruppe i åpen løsning mot stue.

Stue
Stue med plass til sittemøbler og TV-møbler, og direkte utgang til uteplass i andre etasje.

Soverom
Stort soverom med egen inngang til bad og med direkte utgang til balkong.

Bad
Bad med flislagt gulv og veggplater. Innredet med servant, toalett og dusjvegger.

Diverse
Boligen har balansert ventilasjon og vannbåren varme. 200 liters varmtvannstank gir rikelig med varmtvann til boligen.

## Parkering

I egen carport og flere biloppstillingsplasser på felles tomt.

Det er montert ladeanlegg for elbil i carporten.

Det følger med båtplass på bryggeanlegg like ved boligen. Båtplass som medfølger er frikjøpt, men eierform er iflg. utbygger ikke definert og plassene er ikke tinglyst.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 0
Antall måneder: 9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Nei
12: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja
Beskrivelse: Eltilsynet kontroll aug 2024-godkjent.
13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja
Beskrivelse: I carport.

## Bygningssakkyndig

His Bygg AS

## Byggemåte

Rekkehus

Utvendig
Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Balkong med både treverk og betong.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er anlagt betongkonstruksjon oppå treverk uten synlig kapillærbrytende sjikt som kan resultere i fuktskader. Skade i betongen ytterst, antas å være monteringsfeil med rekkverk.

Tiltak
- Tiltak:- Utbedring eller innhenting av dokumentasjon på utførelse.
Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser. Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Skjevheter registrert utover standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Vurderes ikke behov for tiltak.

Radon,TG2
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Våtrom
1. etasje > Bad/vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring. Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

Vurdering av avvik:
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Hjelpesluk der varmtvannsbereder står oppå sluk og vil ikke være mulig å få ut vannlås uten å flytte på varmtvannsbereder. Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltak
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

2. etasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Plater på vegger. Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dusjvegger som tar imot vann sprut og vurderes ikke større problematikk ved forsiktig bruk.

2. etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Flislagt gulv. Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Dusjnisje med oppkant der eventuell lekkasjevann utenfor dusjnisje vil kunne renne ut av rommet.

Tiltak
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

2. etasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring. Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

Vurdering av avvik:
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kjøkken
2. etasje > Stue/kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkken med glatte fronter, laminat benkplate. Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp oppvaskmaskin. Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvikk utover påregnelig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tiltak
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

2. etasje > Stue/kjøkken
Avtrekk,TG2
Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.

Vurdering av avvik:
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
- Avtrekk fra ventilasjon lengre nede ved kjøkkenskap.

Tiltak
- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Rekkehus
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
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? Ja
Nyere enn 5 år
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Rekkehus
Standard : Normal standard

Vedlikehold : Normalt vedlikeholdt.

### 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

B - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg 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).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Elektrisk.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. 4000 kWh fra april til november. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 16 127,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Abonnement vann og avløp, A-konto vann og avløp, målerleie og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

### Velavgift

Kr 1 000,- pr. år
Strengereid velforening

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1.200,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Eiendomsskatt

Kr 4 266,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

### Formuesverdi

Det er pr i dag ikke mulig å hente frem formuesverdien for boligen.
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

Telenor

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 102 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt på 1042,3 $m^2$ ifølge matrikkelrapporten.
Seksjon nr. 2 har ett eget areal på 60,1 $m^2$ ifølge matrikkelrapporten.

### 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

Ifølge tilstandsrapporten er bygget er opplyst utført med radonsperre.
Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Strengereidplatået ligger sjønært til midt mellom Arendal og Tvedestrand by.
(Ca.14 km fra Arendal sentrum og ca.15 km. til Tvedestrand)

Meget barnevennlig boligområde. Eydehavn skole (1-7 kl.), samt Stuenes skole (1-10 kl.) på Saltrød. Like nedenfor eiendommen er det opparbeidet hyggelig sandstrand til fri benyttelse. Flotte Klokkøya kan nåes med båt, og ligger like utenfor bryggeanlegget. Populære Buøya ligger ca.4 km unna med flotte svaberg og 5 flotte strender.

Sommerstid er det perfekt og ta en båttur innaskjærs eller utaskjærs til Kilsund, Tvedestrand, samt vakre Lyngør mot øst, eller til Tromøysund og Arendal sentrum. Flere flotte turområder i nærområdet.

### Offentlig kommunikasjon

Strengereidplatået bussholdeplass, linje 151, ca. 3 minutter i gåavstand.

Grenstøl bussterminal, linje F5, ca. 14 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand flyplass, ca. 1 time i kjøreavstand.

### Skoler og barnehager

Barnehager
Strengereid naturbarnehage (1-5 år), ca. 7 minutter i i gåavstand.
Eydehavn naturbarnehage (1-5 år), ca. 5 minutter i kjøreavstand.

Skoler
Eydehavn skole (1-7 klasse), ca. 5 minutter i kjøreavstand
Stuenes skole (1-10 klasse), ca. 8 minutter i kjøreavstand.

Videregående skoler
Arendal videregående skole - Mølleheia, ca. 18 minutter i kjøreavstand.
Tvedestrand videregående skole, ca. 18 minutter i kjøreavstand.
Eydehavn

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert, 09.02.2024.

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.
Det ble installert vannmåler datert, 24.10.2023.

Ifølge tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt.
I 2. etasje - er delveggen mellom soverom og badet er tatt bort. Det vil si at soverommet er blitt større. Hva dette rommet i utgangspunktet er definert som, fremkommer ikke av de byggemeldte tegningene. I dag er det direkte tilgang mellom soverommet og badet.
Seksjoneringstegningene viser at dette området tilhører badet.

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.

Carporten er skissert på situasjonskartet som foreligger de byggemeldte tegningene.
I seksjoneringen i servitutt nr: 758627 - har hver seksjon tilhørende carport på 18m2.
Hagen i forkant av huset, tilhører seksjonen som anmerket på situasjonsplanen.

Takstrapporten opplyser byggeår 2023, mens ferdigattesten opplyser 2024.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via privat vei.

I dag betales det kr 1.000,- pr. år til velforeningen. Dette dekker brøyting av den

private veien. Avtalen gjelder ikke brøyting på egen tomt.

### Regulerings- og arealplaner

Melding om planarbeid - Del av Løvøya boligområde- Aplan Viak.
Arealplaner underarbeid - Plannavn: Løvøya boligområde - planid: 09062012-32.
Reguleringsplan og planbestemmelser - plannavn: Løvøya boligomrpde - planid: 3027r1e2.
Kommuneplan 2023-2033 - Planid: 42032022-8.

Løvøya boligområdet er ett området med utvikling og fortløpende bygging av nye eiendommer.

### 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:

4203/64/168/2:
15.10.2013 - Dokumentnr: 880487 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:4203 Gnr:64 Bnr:168
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte med pliktig medlemskap i velforeningen.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

14.07.2023 - Dokumentnr: 758627 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/4
Betyr: Søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

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

Det medfølger carport, bod og eksklusivt uteareal til eiendommen med seksjonsnummer 2.
Se vedlagt seksjonering for utfyllende informasjon.

Ifølge selger er det ikke ett formalisert sameiet i dag.
Det betales i dag 1.000,- pr. mnd som dekker felles husforsikring, øvrig vedlikehold og brøyting på egen gårdsplass til sameiet.
Sameiebrøk 1/4.

I tillegg betales det i dag kr 1.000,- pr. år til velforeningen. Dette dekker brøyting av private vei. Avtalen gjelder ikke brøyting på egen tomt.

## 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: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 600,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - max 2 betalte kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 7 087,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 103 377,- 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 21. januar 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

# Strengereidplatået 45A

# Tilstandsrapport

Rekkehus
Strengereidplatået 45 A, 4810 EYDEHAVN
ARENDAL kommune
gnr. 64, bnr. 168, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 98 m²**



Befaringsdato: 06.11.2024 Rapportdato: 15.11.2024 Oppdragsnr.: 20249-1691 Referansenummer: LX3230

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian Edvardsen/His bygg AS

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.

## His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

Jens Christian Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
jens@hisbygg.no
901 96 262

# 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 • begatellmessige 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.



Strengereidplatået 45 A, 4810 EYDEHAVN
Gnr 64 - Bnr 168
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# 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 føren 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

Rekkehus fra 2023.
Boligen fremstår i normal stand med påregnelig bruksslitasje.
Noe avvik med skade ytterst på betong terrassen, ikke synlig kapillærbrytende sjikt imellom tredrager og betong.
Dokumentasjon på våtrom, radon anbefales innhentet eller fremvist.
Bad 2. etasje med mangler på våtsoner, avrenning til sluk (lekkasjevann)
Noe skjevheter utover standardens krav til godkjente måleavvik registrert i etasjeskille ved trappeoppgang.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se forøvrig punkter nedenfor.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Rekkehus**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

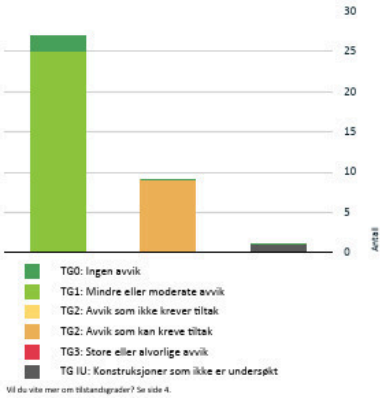


Strengereidplatået 45 A, 4810 EYDEHAVN
Gnr 64 - Bnr 168
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norges takst har fastsatt for medlemmene.

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI byggdetaljblader 700.320/330
Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessig vurdering.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig.
His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

Det er ikke tilgang til hele takkonstruksjon, ukjent oppbygning med underliggende konstruksjoner.

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder fra bygningsdeler, tilstandsgrader på de enkelte punkter er utfra en helhetsvurdering.

## Oppsummering av avvik

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

**Rekkehus**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** — Gå til side






# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**
2023

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse, ferdigattest utstedt 2024

**Standard**
Normal standard

**Vedlikehold**
Normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Utvendig taktekking av type papptekking.
Befaring er utført fra bakkenivå pga. sikkerhet for undertegnede



### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå.



### TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning.
Befaring er utført fra bakkenivå.
Besiktelsen viser ikke større avvik på befaringsdagen.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Det er ikke tilgang til selve takkonstruksjonen pga. røstet himling. Visuell undersøkelse av himling innvendig viser ikke avvik som tilsier skader på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### TG 1 Vinduer

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer, vurderes å være i normal stand. Vinduer består av åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.
Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping



### TG 1 Dører

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



**TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Balkong med både treverk og betong.

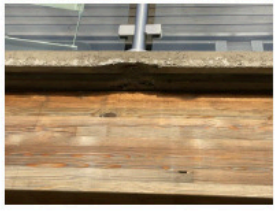
**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

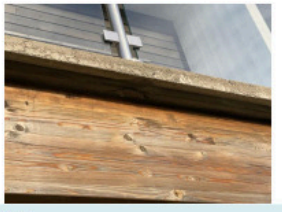
Det er anlagt betongkonstruksjon oppå treverk uten synlig kapillærbrytende sjikt som kan resultere i fuktskader.
Skade i betongen ytterst, antas å være monteringsfeil med rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Utbedring eller innhenting av dokumentasjon på utførelse.







## INNVENDIG

**TG 1 Overflater**

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater.
Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

**TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn**

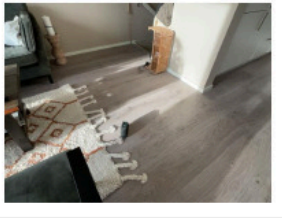
Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser.
Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter registrert utover standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Vurderes ikke behov for tiltak.





Strengereidplatået 45 A, 4810 EYDEHAVN
Gnr 64 - Bnr 168
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Tilstandsrapport



**TG 2 Radon**

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

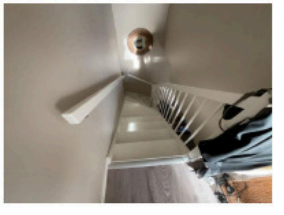
**Vurdering av avvik:**
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

**Konsekvens/tiltak**
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

**TG 1 Innvendige trapper**

Tretrapp.
Utført enkel visuell undersøkelse av rekkverkshøyde, lysåpninger og gange i trappetrinn for stabilitet.



**TG 1 Innvendige dører**

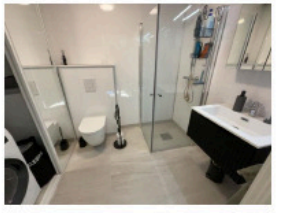
Fyllingsdører, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

**Generell**

Bad/vaskerom, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 1 Overflater vegger og himling**

Plater på vegger.
Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 1 Overflater Gulv**

Flislagt gulv.
Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring.
Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

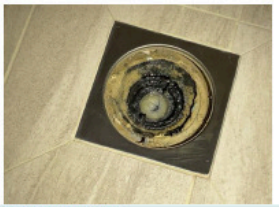
**Vurdering av avvik:**
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

# Tilstandsrapport

Hjelpesluk der varmtvannsbereder står oppå sluk og vil ikke være mulig å få ut vannlås uten å flytte på varmtvannsbereder.
Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

**Konsekvens/tiltak**
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin.
Visuell befaring viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltagning er ikke utført, nyere bolig med ferdigattest

Nyere enn 5 år og ferdigattest fremlagt, besiktelse både i baderommet og tilstøtende vegger viser ikke avvik som tilsier fuktproblematikk.

For våtrom er det unntak for hullborring § 2-2 våtrom

"Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renovert og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting."

2. ETASJE > BAD

**Generell**

Bad, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.

2. ETASJE > BAD

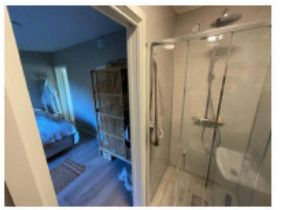
TG 2 **Overflater vegger og himling**

Plater på vegger.
Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

**Konsekvens/tiltak**
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dusjvegger som tar imot vann sprut og vurderes ikke større problematikk ved forsiktig bruk.





Strengereidplatået 45 A, 4810 EYDEHAVN
Gnr 64 - Bnr 168
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Tilstandsrapport




2. ETASJE > BAD

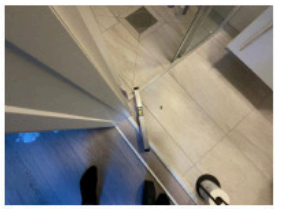
TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv.
Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

**Vurdering av avvik:**
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Dusjnisje med oppkant der eventuell lekkasjevann utenfor dusjnisje vil kunne renne ut av rommet.

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



2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring.
Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

**Vurdering av avvik:**
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

**Konsekvens/tiltak**
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger.
Visuell befaring viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

# Tilstandsrapport

Hulltagning er ikke utført, nyere bolig med ferdigattest

Nyere enn 5 år og ferdigattest fremlagt, besiktelse både i baderommet og tilstøtende vegger viser ikke avvik som tilsier fuktproblematikk.

For våtrom er det unntak for hullborring § 2-2 våtrom

"Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renovert og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting."

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

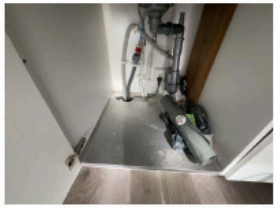
#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp oppvaskmaskin.
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvikk utover påregnelig bruksslitasje.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.





### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

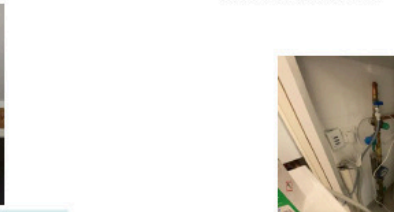
#### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Avtrekk fra ventilasjon lengre nede ved kjøkkenskap.

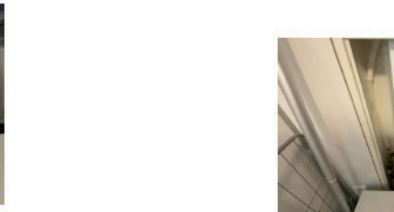
**Konsekvens/tiltak**
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast rør i rør besiktiget i vannskap.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget.



#### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som er synlig.
Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.



Strengereidplatået 45 A, 4810 EYDEHAVN
Gnr 64 - Bnr 168
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS
Norsk takst

# Tilstandsrapport

#### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, fungerende på befaringsdagen.
Anbefales på generelt grunnlag service og etterbalansering.

#### TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank.



#### TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme, ukjent tilstand da undertegnede ikke har inngående kjennskap til anlegget.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med anlegget.
Videre undersøkelser må eventuelt utføres av rørlegger for tilstandsvurdering.
Tilstandsgrad 1 settes utfra opplysninger om fungerende normalt.



#### 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.*

Sikringsskap med automatsikringer

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.
   **2023**
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 Er nybygg**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**
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?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, brannutløp 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**

# Tilstandsrapport

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**

Det er fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.
Ved eventuell videre undersøkelser på det elektriske anlegget må det innhentes autorisert elektriker/el-takstmann med en utvidet el-kontroll



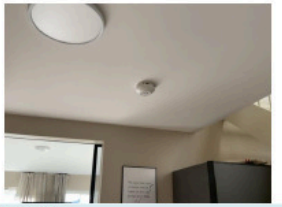
### TG 0 Branntekniske forhold

*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.*

Røykvarsler og brannslukningsapparat observert.
Røykvarslere ihenhold til forskriftskrav med minst byggeforeskrift 1985
Anbefales brannslukningsapparat i hver etasje.
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

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

Byggegrunn er ikke synlig for undertegnede da det ikke er utført grunnundersøkelser.
Det er ikke utført videre undersøkelser eller satt tilstandsgrad på punktet.

### TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Betongsåle over terreng, avløp til terreng. Normal utførelse



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

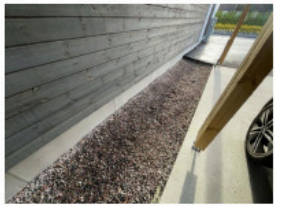
Isolerte grunnmurselementer.
Visuell undersøkelse av tilgjengelig grunnmur viser ikke større avvik på befaringsdagen.



Strengereidplatået 45 A, 4810 EYDEHAVN
Gnr 64 - Bnr 168
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Tilstandsrapport



### TG 0 Terrengforhold

Relativt flat tomt.
Normal utførelse



### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.

# 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

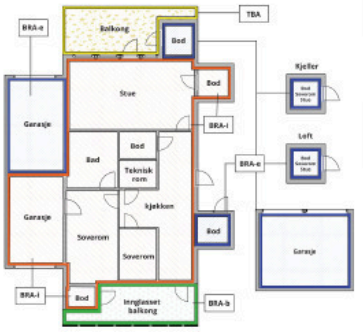
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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.



Strengereidplatået 45 A, 4810 EYDEHAVN
Gnr 64 - Bnr 168
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Arealer

## Rekkehus

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | 49 | | | 49 | 10 |
| 2. etasje | 49 | | | 49 | 10 |
| **SUM** | **98** | | | | **20** |
| **SUM BRA** | **98** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Gang , Stue , 2 soverom , Bad/vaskerom | | |
| 2. etasje | Stue/kjøkken , Soverom , Bad | | |

**Kommentar**

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:*

**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
*Kommentar:* Nyere enn 5 år

**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) |
|---|---|---|
| **Rekkehus** | 98 | 0 |

**Kommentar**
Rekkehus

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 06.11.2024 | Jens Christian Edvardsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4203 ARENDAL | 64 | 168 | | 2 | 60.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Strengereidplatået 45 A

**Hjemmelshaver**
Sletten Anna Torunn

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 3 290 000 | 2024 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | 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 branntekniske 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.

# 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

iVerdi AS, 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/LX3230

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

**Meglerfirma**
Nordvik Arendal

**Oppdragsnr.**
39-0175/24

**Selger 1 navn**
Anna Sletten

**Gateadresse**
Strengereidplatået 45A

**Poststed**
EYDEHAVN

**Postnr**
4810

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 0
Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☑ Nei ☐ Ja

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

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 39-0175/24



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

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

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

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

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

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

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

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

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Eltilsynet kontroll aug 2024-godkjent

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: I carport

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Document reference: 39-0175/24

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 39-0175/24



## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 39-0175/24

## E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Anna Sletten | a035cb3f56454a8d8e852ef7911d6b65f0a561dd | 21.01.2025 12:33:43 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

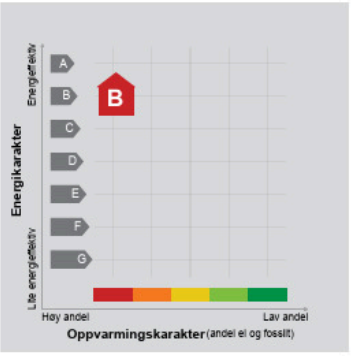
Document reference: 39-0175/24

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

nets

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Strengereidplatået 45A |
| Postnummer | 4810 |
| Sted | EYDEHAVN |
| Kommunenavn | Arendal |
| Gårdsnummer | 64 |
| Bruksnummer | 168 |
| Seksjonsnummer | 2 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 301161618 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-57883 |
| Dato | 06.12.2024 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Redusér innetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Rekkehus |
| **Byggeår** | 2023 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 96 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak (S)

AGDER 3D AS

Industriveien 15
4879 GRIMSTAD

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Ann-Iren Trommestad | BYGG-23/00432<br>oppgis ved alle henvendelser | | 09.02.2024 |

**Ferdigattest - 64/168/0/1 - Strengereidplatået 45B - oppføring av 4-mannsbolig**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 64 / 168 / 0 / 1 |
| Ansvarlig søker: | AGDER 3D AS |
| Tiltakshaver: | NESVEIEN STASJON AS |

# FERDIGATTEST

| | |
|---|---|
| **Tiltakssted, gnr/bnr:** | **64/168** |
| **Tiltakshaver:** | **Nesveien Stasjon AS** |
| **Ansvarlig søker:** | **Agder 3D AS** |
| **Tiltaket:** | **4 mannsbolig** |

## VEDTAK:

**Kommunen gir med dette ferdigattest.**

**Gebyr:**
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 2400,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

**Kontaktinformasjon:** www.arendal.kommune.no **Telefon:** +47 37 01 30 00
**Postadresse:** Postboks 123, 4891 GRIMSTAD **E-post:** postmottak@arendal.kommune.no
**Besøksadresse:** Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
**Org.nr.:** 940493021

Søknad om ferdigattest er mottatt her 9.2.2024.

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

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

Nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse foreligger og det kan etter dette utstedes ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1, jf. pbl § 21-10.

Med hilsen
ARENDAL KOMMUNE

Ann-Iren Trommestad

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: NESVEIEN STASJON AS

Dato: 24.10.2023

# Arendal kommune

## Ferdigmelding for vannmåler

Referansenummer: SFOI1462 Saksnummer: 202318324

### Foretak

LILLESAND VVS AS
Org.nr: 991699694
Vardåsen
4790 LILLESAND

Kontakt
Kjetil Sørensen

Telefon
37271198

Mobil
37271198

Epost
post@lillesand-vvs.no

### Kontaktperson

Sørensen Kjetil

Telefon
99400969

Telefon
99400969

Epost
post@lillesand-vvs.no

### Eiendomsdetaljer

Adresse
Strengereidplatået 45a

Bygningsnummer
301161618

Gårds- og bruksnummer
64/168/0/2

Bolignummer
H0101

### Eier/tiltakshaver

Nesveien Stasjon As
Bergitte Ruuds Vei 12
4810 Eydehavn
NORGE

Telefon
-

Mobil
-

Epost
-

### Arbeid utført

Type tiltak
Ny vannmåler

### Ny vannmåler

| | |
|---|---|
| Hva skal måles | Vann og Avløp |
| Plassering | Vaskerom |
| Type | Enkel |
| Dimensjon | 3/4 tomme |
| Monteringsretning | Universal |
| Fabrikat | Kamstrup |
| Modell | FlowIQ 2200 |
| Antall siffer | 6 |
| Potens | 0 |
| Serienummer | KAW23924052 |
| Målerstand | 0 |
| Sender nr | - |
| Bilde | |
| Flere bilder | Vannmåler Strengereid 45 A02 1.jpg |

| | |
|---|---|
| Automatisk | Ja |
| Privat | Nei |
| Hvor får vannmåleren vannet fra? | Hovedinntak |

Avleser
NESVEIEN STASJON AS (Bolig)
H0101 - 64/168/0/2 Strengereidplatået 45A, 4810 EYDEHAVN

Plassering
301161618 - Rekkehus - 301161618

Hvilke bygg vil få vann gjennom denne måleren?
301161618 - Rekkehus - 301161618

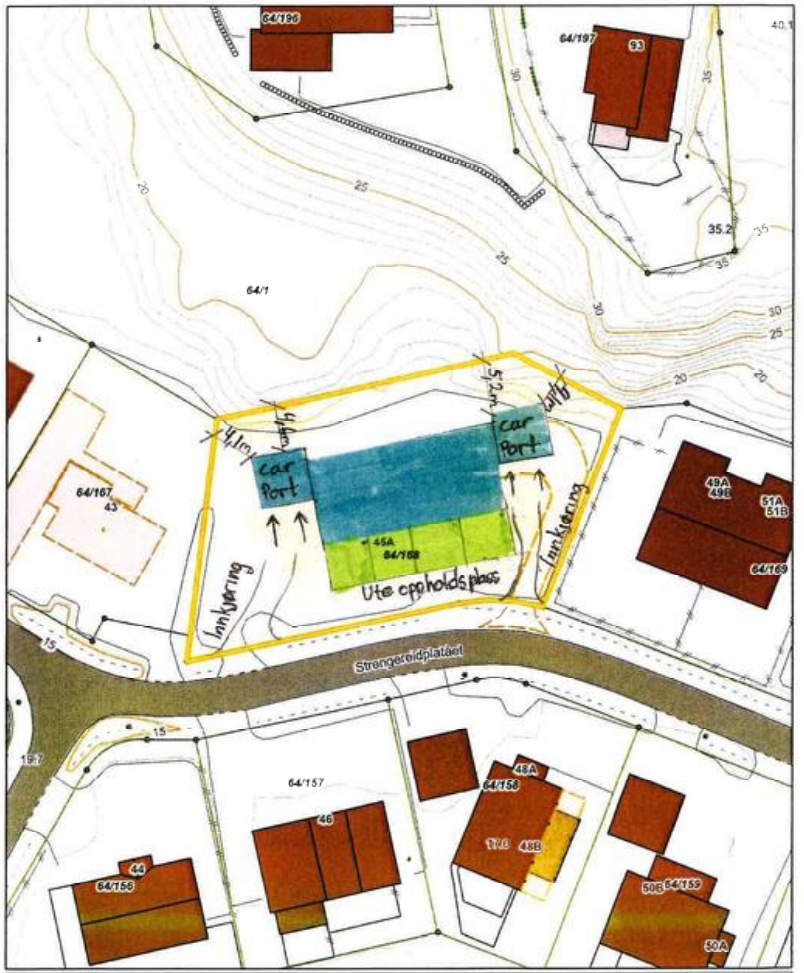
Hvem er koblet til vannmåleren?
NESVEIEN STASJON AS (Bolig)
H0101 - 64/168/0/2 Strengereidplatået 45A, 4810 EYDEHAVN

### Ferdigstilling

Ferdigstillingsdato
23.10.2023

Tilleggsopplysninger
-

Filer (0)
-




ARENDALSKART

ARENDAL KOMMUNE

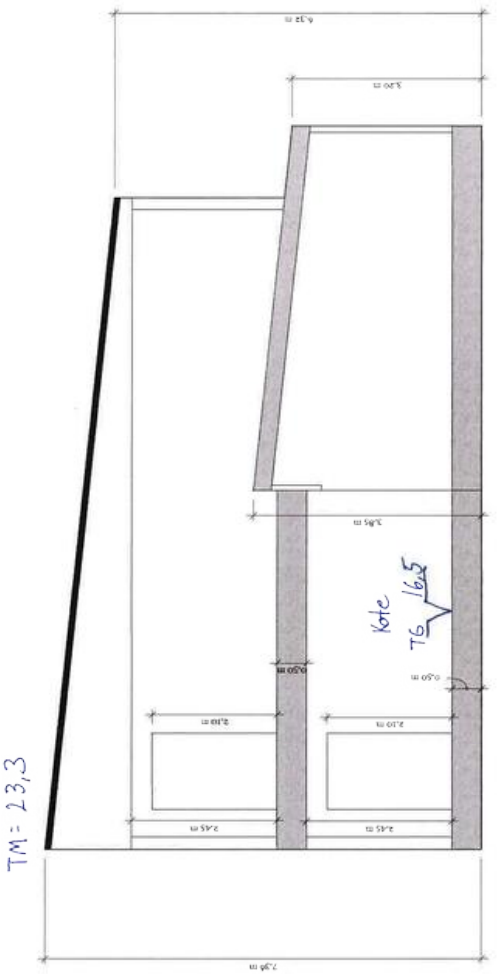
Dato: 10.01.2023

Sign: Agder 3D

0 25 m

Målestokk: 1: 500

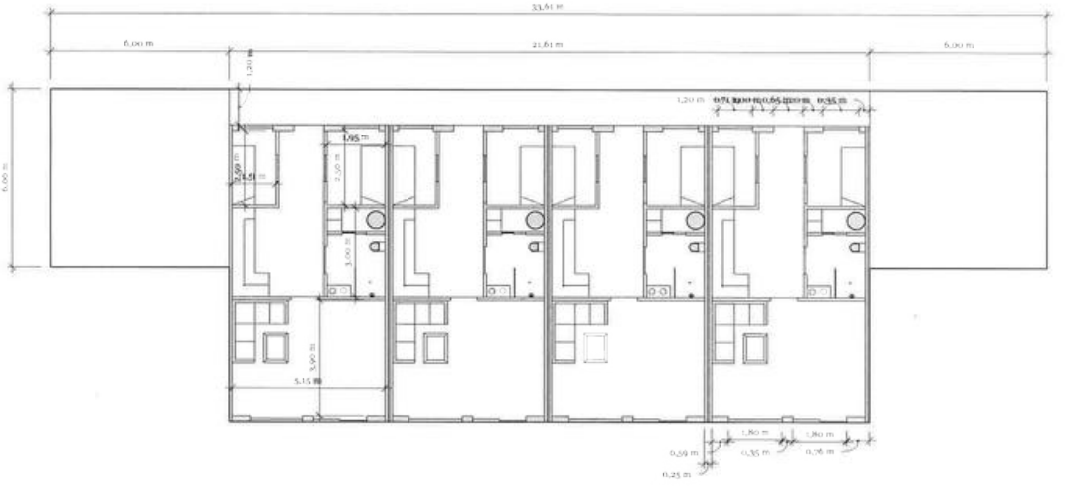
Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle fagmiljøer i kommunen kontaktes.




IO V

Strengereidplatået 64/168, 45 - 47.

Tegningen tilhører BMT BYGG & EIENDOM AS
Kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.



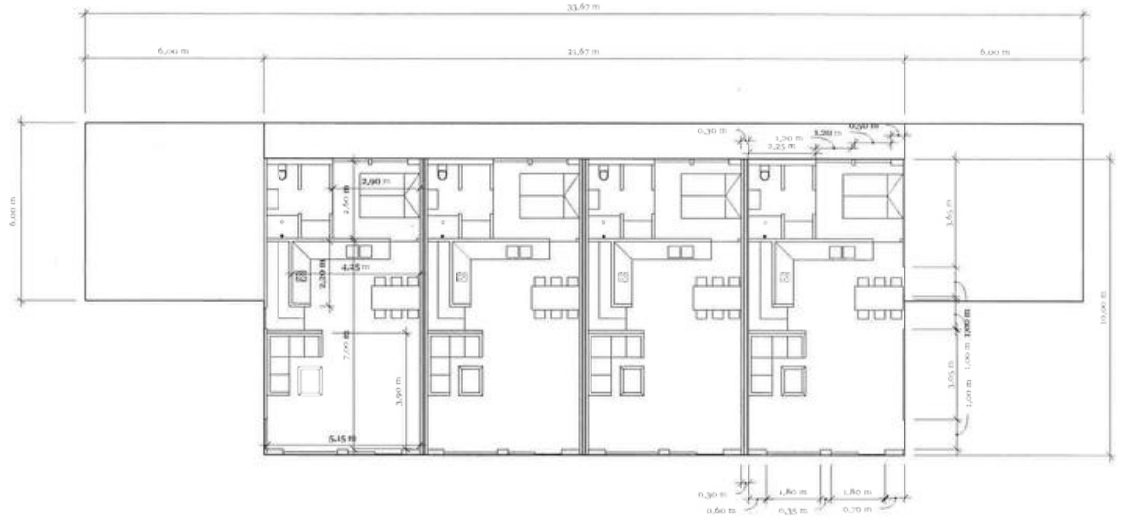

Tegningen tilhører BMT BYGG OG EIENDOM AS
Kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Strengereidplatået 64/168. 45 - 47.

1:50

| | ANMERKNING | Merknader |
|---|---|---|
| 1 | 01.09.2022 | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |

A 01



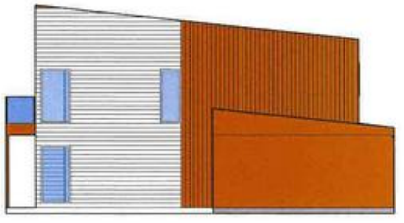

Tegningen tilhører UE EIENDOM AS
Kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Strengereidplatået 64/168. 45 - 47.

1:50

| | ANMERKNING | Merknader |
|---|---|---|
| 1 | 01.09.2022 | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |

A 01



ØST

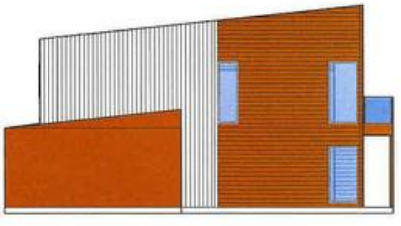
Tegningen tilhører BMT BYGG OG EIENDOM AS
Kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Strengereidplatået 64/168. 45 - 47.

1:50

| | | |
|---|---|---|
| 1 | 22/09/21 | Nybygg |
| 2 | 15.09.2022 | nabo |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |

A 01



Vest

Tegningen tilhører BMT BYGG OG EIENDOM AS
Kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

**Strengereidplatået** 64/168. 45 - 47.

1:50

| | | |
|---|---|---|
| 1 | 22/09/21 | Nybygg |
| 2 | 15.09.2022 | nabo |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |

A 01



Sør

Tegningen tilhører BMT BYGG OG EIENDOM AS
Kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Strengereidplatået 64/168. 45 - 47.

A 01



NORD

Tegningen tilhører BMT BYGG OG EIENDOM AS
Kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Strengereidplatået 64/168. 45 - 47.

A 01

# Ledningskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Strengereidplatået 45A, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 64/168/0/2

Målestokk: 1:1,000
Areal: 60 m□
Dato: 2024-11-05

N




## Tegnforklaring - Ledningskart

### Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

### Vann og avløp

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

# Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Strengereidplatået 45A, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 64/168/0/2

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 60 m□
Dato: 2024-11-05

N




# Matrikkelkart

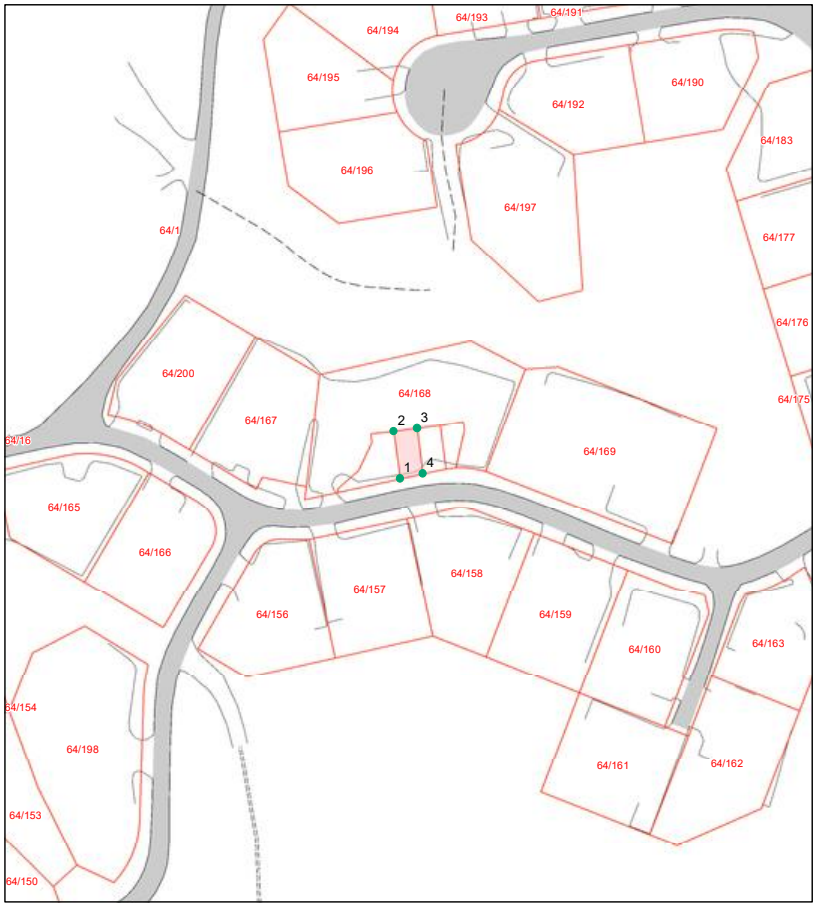
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Strengereidplatået 45A, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 64/168/0/2

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 60 m□
Dato: 2024-11-05

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 : 5.11.2024

**Areal og koordinater:**

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 60.1 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

**Grensepunkt/Grenselinje**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6487625.03981 | 493888.106038 | Ikke spesifisert | 11.2 | Umerket | | Beregnet | 10 | 0 |
| 2 | 6487636.12688 | 493886.650957 | Ikke spesifisert | 5.49 | Hushjørne | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 3 | 6487636.84417 | 493892.080131 | Ikke spesifisert | 10.76 | Hushjørne | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 4 | 6487626.19377 | 493893.486039 | Ikke spesifisert | 5.51 | Umerket | | Beregnet | 10 | 0 |

# Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-64/168/0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 1 042.3 |
| Etablert dato | 12.06.2013 | Historisk oppgitt areal | 0.0 |
| Oppdatert dato | 18.07.2023 | 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
- [x] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

## Forretninger

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---|---|---|---|---|
| SE - Seksjonering | 04.07.2023 | 04.07.2023 | 23/4047 | |
| OP - Oppmålingsforretning | 24.04.2023 | 08.06.2023 | 23/4047 | |
| ON - Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | |
| OP - Oppmålingsforretning | 14.08.2013 | 15.08.2013 | 2012/7173 | |
| OP - Oppmålingsforretning | 14.08.2013 | 15.08.2013 | 2012/7173 | |
| OP - Oppmålingsforretning | 14.08.2013 | 15.08.2013 | 2012/7173 | |
| OP - Oppmålingsforretning | 10.06.2013 | 10.06.2013 | 2012/7173 | |
| OP - Oppmålingsforretning | 10.06.2013 | 10.06.2013 | 2012/7173 | |

## Teiger

| Hovedteig | Avklart eiere | Tvist | Flere mat. enheter | Ureg. jordsameie | Datafangstdato | Ber.areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | | 1 042.3 | |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| 301223075 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |
| 301406903 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |
| 301406912 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |





## Bygning 301223075: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 19.0 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 19.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| IG - Igangsettingstillatelse | 05.07.2023 | 05.07.2023 |
| TB - Tatt i bruk | 09.02.2024 | 12.02.2024 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| U - Unummerert bruksenhet | 0000 | 0.0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0.0 | 19.0 | 19.0 | 0.0 |

## Bygning 301406903: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | M - Massivregistrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 0.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| TB - Tatt i bruk | 01.01.2024 | 31.10.2024 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| U - Unummerert bruksenhet | 0000 | 0.0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |

### Bygning 301406912: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | M - Massivregistrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 0.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| TB - Tatt i bruk | 01.01.2024 | 31.10.2024 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| U - Unummerert bruksenhet | 0000 | 0.0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |

## Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Strengereidplatået | 45B | | 4810 EYDEHAVN |
| Strengereidplatået | 47A | | 4810 EYDEHAVN |
| Strengereidplatået | 45A | | 4810 EYDEHAVN |
| Strengereidplatået | 47B | | 4810 EYDEHAVN |

## Matrikkelrapport for Seksjon 4203-64/168/0/2

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 60.1 |
| Etablert dato | 14.07.2023 | Historisk oppgitt areal | 0.0 |
| Oppdatert dato | 07.05.2024 | 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| ANNA TORUNN SLETTEN | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/1 |

### Forretninger

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---|---|---|---|---|
| SE - Seksjonering | 04.07.2023 | 04.07.2023 | 23/4047 | |

### Teiger

| Hovedteig | Avklart eiere | Tvist | Flere mat. enheter | Ureg. jordsameie | Datafangstdato | Ber.areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | | 60.1 | |

### Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| 301161618 | 0 | 131 - Rekkehus | FA - Ferdigattest |





## Bygning 301161618: 131 - Rekkehus

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 102.0 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 102.0 |
| Avløp | 1 - Offentlig kloakk | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| IG - Igangsettingstillatelse | 25.01.2023 | 01.02.2023 |
| EB - Endre bygningsdata | 04.07.2023 | 04.07.2023 |
| MB - Midlertidig brukstillatelse | 30.10.2023 | 01.11.2023 |
| FA - Ferdigattest | 09.02.2024 | 12.02.2024 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | H0101 | 102.0 | 5 | 2 | 1 - Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 51.0 | 0.0 | 51.0 | 0.0 |
| H01 | 1 | 51.0 | 0.0 | 51.0 | 0.0 |

### Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Strengereidplatået | 45A | | 4810 EYDEHAVN |

# 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 Infrastrukturs one
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: Strengereidplatået 45A, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 64/168/0/2
Planident: 3027r1e2
Ikrafttredelsesdato: 2.10.2005
Plannavn: Løvøya boligområde

Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-11-05

N




## Tegnforklaring - Reguleringsplan

**Eiendomsgrenser**

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- 640 - Frisiktsone
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Annen veggrunn

SPESIALOMRÅDER

- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 2082 - Parkeringsplasser
- 5130 - Friluftsformål

ARENDAL KOMMUNE

# PLANBESTEMMELSER

# FOR

# LØVØYA BOLIGOMRÅDE

(Tidligere "Strengereid øst")

**Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt i Bystyret 28.08.2003**
**Plankartets dato: 23.12.2004, sist endret 12.04.2021**

Endring av planen 15.01.2004
Endring vedtatt av Driftsstyret 10.02.2005, sak 0042/05

Mindre endring vedtatt i Planutvalget 12.03.2009, PS 45/09
Kort beskrivelse: Antall båtplasser økes med 10 plasser til 56. Plannavnet endres til Løvøya boligområde.

Mindre endring av plankart: 04.07.2012
Kort beskrivelse: Intern flytting av tomtegrenser, samt utvidelse av tomt 6

Mindre endring av plankart og bestemmelser, administrativt vedtak: 11.03.2013
Kort beskrivelse: Justering av byggegrenser på tomtene 22-24, endring av etasjetall fra 1 ½-2 for tomtene 21-24, høyder for topp grunnmur og endring av bestemmelsenes pkt. 3.2

Mindre endring av plankart og bestemmelser, administrativt vedtak: 02.07.2013, sak 2012/8768
Kort beskrivelse: Utfylling av friluftsområde

Mindre endring av bestemmelsenes § 3.5, administrativt vedtak: 18.08.2014, sak 2013/7112
Kort beskrivelse: Endringen legger til rette for oppføring av garasje med målbart bruksareal på loft i byggeområde B5

Mindre endring av kart, administrativt vedtak: 18.05.2015, sak 2015/3250
Kort beskrivelse: Byggegrensen for tomt 23 blir justert fra 4 m til 0,5 m fra grensen i øst, og fra 16,96 m til 15 m fra grensen i syd.

Mindre endring av kart, administrativt vedtak: 21.11.2019, sak 19/13593
Kort beskrivelse: Endring av tomtegrenser for tomt nr. 52.

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 12.05.2021
Kort beskrivelse: Justering av tomtegrenser for tomt 6 og flyttet p-plass Sp2. Supplert tekst i bestemmelsenes punkt 3.5 annet ledd.

## 1.0 GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det område som er avgrenset med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Arealene innenfor planområdet er avsatt til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 25 1. ledd:

| | |
|---|---|
| *Byggeområder – pbl § 25 1. ledd nr. 1* | |
| - Boliger m/tilhørende anlegg | B1 – B14 |
| - Fritidsbebyggelse | Bf1 |
| - Industri/lager | I/L1 |
| *Landbruksområder – pbl § 25 1. ledd nr. 2* | |
| - Skogbruk | L1 |
| *Offentlige trafikkområder – pbl § 25 1. ledd nr. 3* | |
| - Kjørevei | Tk1 – 5 |
| - Gang-/sykkelvei, fortau | Tg1 |
| - Annen veigrunn | - |
| - Trafikkområde i sjø | - |
| *Fareområder – pbl § 25 1. ledd nr. 5* | |
| - Transformatorstasjon, høyspentlinje | - |
| *Spesialområder – pbl § 25 1. ledd nr. 6* | |
| - Privat vei, parkering | Sp1 -3 |
| - Friluftsområde på land | Sp4 -9 |
| - Friluftsområde på land (badeplass) | Sp10 |
| - Friluftsområde i sjø (badeplass) | Sp11 |
| - Privat småbåtanlegg (på land) | Sp12 |
| - Privat småbåtanlegg (i sjø) | Sp13 -14 |
| - Frisiktsone ved vei | - |
| - Annet spesialområde I – samlestativ for postkasser | Sp15 -18 |
| - Annet spesialområde II – renovasjon (papirinnsamlingbeholdere) | Sp19 |
| *Fellesområder – pbl. § 25 1. ledd nr. 7* | |
| - Felles avkjørsel | Fk1 -3 |
| - Felles lekeareal for barn | Fl1 – 6 |
| *Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift-pbl. § 12-5 nr. 5* | |
| - Friluftsformål | f F1 |
| - Friluftsformål | f F2 |

**2.0 FELLESBESTEMMELSER**

2.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved detaljert situasjonsplan for tomten. Situasjonsplanen skal vise bolig- og garasjeplassering m/høydeangivelse, atkomst, planeringshøyder, forstøtningsmurer, skråninger mv.

2.2 Strøm, telefon og fellesanlegg for TV skal legges i jordkabel.

2.3 Før gjennomføring settes i gang skal det foreligge en utbyggingsavtale mellom utbygger og Arendal kommune om overtakelse av tekniske anlegg til drift og vedlikehold.

**3.0 BYGGEOMRÅDER**

*Boligområder: B1 – B14*

3.1 Bolighus og garasje er inntegnet skjematisk på plankartet med en anbefalt plassering (illustrasjon). Bebyggelsen (unntatt garasje under 50 m2 – jfr. punkt 3.5) skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser, med den møneretning som er vist (eventuelt vridd 90 grader). Høyden som er påført angir topp grunnmur i hovedetasjen. Høyden kan justeres +/-0,5 meter ved utsetting for å tilpasse bygningene best mulig til terreng ut mot ytterkantene. Garasje må ikke plasseres høyere/lavere i forhold til offentlig vei enn slik at kravet til maks stigning kan oppfylles (jfr. punkt 5.3).

3.2 For maks mønehøyde gjelder plan- og bygningslovens generelle høydebestemmelser.

3.3 BYA skal ikke overstige 35 % (medregnet eventuell garasje) av netto tomteareal.

3.4 Hver boenhet må disponere minst 2 biloppstillingsplasser (medregnet eventuell garasje) på egen tomt. Boliger med hybelleilighet må disponere en ekstra plass.

3.5 Frittliggende garasje med bebygd areal mindre enn 50 m2 kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere tomtegrense enn 1,5 meter. Garasje/carport som ligger med åpningen mot offentlig vei, må plasseres minst 5,0 meter fra grensen mot offentlig vei (sideareal). Garasje kan oppføres i maksimum 1 etasje og skal tilpasses bolighuset mht. utforming, materialbruk og farger.

I område B5 kan det oppføres garasje med målbart bruksareal på loft, som kan innredes til boenhet, kontor e.l. Mønehøyden kan være inntil 6,5 m, inntil 7,5 m på tomt 6. Krav til avstander er som nevnt over. Innredet loft over garasje må oppføres som egen branncelle. Ved etablering av boenhet i garasje tillates det ikke hybelleilighet i bolig.

3.6 Område B6 kan alternativt disponeres til leilighetsbygg med inntil 6 boenheter. Hver boenhet må disponere minst 1 biloppstillingsplass. Det må dessuten opparbeides minst 0,25 plasser pr. boenhet beregnet for besøkende.

3.7 To eller flere eneboligtomter kan slås sammen alternativ bebygges med to/firemannsboliger eller boliger i rekke/kjede.

*Fritidsbebyggelse: Bf1*

3.7 Området nyttes til fritidsbolig m/tilhørende anlegg. Eksisterende bebyggelse kan ikke påbygges/tilbygges. Bygninger som må rives på grunn av brann, alder mv. kan gjenoppføres med sin nåværende utforming og høyde.

*Industri/lager: I/L1*

3.8 Området kan nyttes til bygg for lager og oppstillingsplass for anleggsmaskiner og utstyr. Utendørs lagring av maskiner, utstyr eller materialer er ikke tillatt. Midlertidige skur, haller mv. er ikke tillatt.

3.9 Støyskapende, forurensende og/eller brann-/eksplosjonsfarlig virksomhet, eller annen bruk som vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende boliger, er ikke tillatt.

**4.0 LANDBRUKSOMRÅDER**

4.1 Område L1 nyttes til tradisjonelt skogbruk. Bygninger og anlegg som har tilknytning til driften av området er tillatt.

**5.0 TRAFIKKOMRÅDER**

5.1 Veienes kurvatur og bredde fremgår av planen. Planen viser senterlinje, skulderkant, sideareal og høyde. Mindre justeringer kan foretas i forbindelse med prosjektering av de tekniske anleggene.

5.2 Veifyllinger skal ikke ha større helning enn 1:1,5 og skal jordslås og beplantes eller tilsås. Veifylling kan legges inn på tilstøtende areal selv om dette ikke er vist som offentlig trafikkområde på plankartet. Endelig grense mot vei trekkes 1,0 meter fra fyllingsfot/skjæringstopp ferdig opparbeidet terreng.

5.3 Avkjørsler fra offentlig vei skal utformes i samsvar med kommunalteknisk veinorm. Avkjørsler kan ikke ha større stigning inn til garasje/ biloppstillings-plass enn 12 % (1:8). De første 2 meter fra veikant skal falle 5 cm. Fri sikt i hver retning skal være minst 4 x 25 meter, målt i avkjørselens senterlinje.

**6.0 FAREOMRÅDER**

*Transformatorstasjon; høyspentlinje*

6.1 Området nyttes til transformatorstasjon i forbindelse med strømforsyning til området.

6.2 Det er ikke tillatt å oppføre bebyggelse eller sette i verk andre tiltak innenfor fareområde under høyspentlinjen uten særskilt tillatelse av ledningseier. Høyspentlinjen kan legges i jordkabel.

**7.0 a SPESIALOMRÅDER**

*Privat vei, parkering: Sp1-3*

7.1 Vei Sp1 nyttes til atkomst til boligen i område B1 og til område for industri/lager I/L1. Veien kan ha maksimum den bredde som er vist på plankartet. På den strekningen som

må legges om på grunn av siktsonen langs riksveien, må stigningen ikke være større enn 12 % (1:8).

7.2 Parkeringsplass Sp2 nyttes til gjesteparkering og til parkering for bryggeanlegget og badeplassen.

7.3 Område Sp3 nyttes til atkomst til boligene i område B2 og til parkeringsplasser for fritidseiendommen Bf1.

*Friluftsområder: Sp4 -11*

7.4 Områdene nyttes av allmennheten i samsvar med friluftslovens bestemmelser. Sprenging eller utgraving er ikke tillatt, unntatt forsiktig tilrettelegging av stitrasèer. Stier som er avmerket på kartet skal i størst mulig utstrekning følge naturlige drag i terrenget. Eksisterende bekkeløp ("Gildra") med kantvegetasjon skal bevares gjennom området.

*Privat småbåtanlegg (land): Sp12-14*

7.5 Området Sp12/Sp13 nyttes til småbåthavn-/flytebrygger med tilhørende anlegg på land.

7.6 Område Sp14 nyttes til privat bryggeplass m/tilhørende båtbu for eiere av boligeiendommen gnr. 64 bnr. 1.

*Frisiktsone ved vei*

7.7 Frisiktsoner skal planeres i samme nivå (eller lavere) som tilstøtende veier. Eventuell beplantning må ikke være høyere enn 0,5 meter.

*Annet spesialområde 1-samlestativ for postkasser: Sp15-18.*

7.8 Områdene nyttes til felles postkassestativer. Alle postkassestativene i området skal ha lik utforming.

*Annet spesialområde II-renovasjon (papirinnsamlingsbeh.): Sp19*

7.9 Området nyttes til felles papirinnsamlingsbeholdere/containere. Beholderne skal stå i egnet skur eller halvtekke.

**7.0 b LANDBRUKS-, NATUR-OG FRILUFTSOMRADER SAMT REINDRIFT**

7.10 Område f_F1 kan fylles opp med jord og vegetasjonsmasser som må fjernes fra byggeområder og veitraseer innenfor planområdet. Utfylte området skal beplantes/ tilsås. Utfylling skal tilpasses naturlig kupert terreng og planeres som vist på illustrasjonskart datert 18.06.13. Mot øst skal fyllingen skrånes ned mot eksisterende naturlig terreng med bekkeløp, med en helning på minimum 1:3 mot bekkeløpet. Fyllingen avsluttes mot småkollene i syd opp til k. +17. Mot terrenget som faller bratt ned mot strandsonen må fyllingen avsluttes/tilpasses med en helning på minimum 1:5.

Fyllingen mot syd skal være avsluttet og møte eksisterende terreng før de bratte partier mot vannet begynner.

Det anlegges sti gjennom området som fører til område for badeplass Sp11 og småbåtanlegg Sp13 som antydet på reguleringsplankartet. Stien kan tilpasses til terreng for a oppnå tilfredsstillende stigningsforhold.

Massene må ikke inneholde forurenset jord og fremmedelementer.

Området er felles for alle boligene innenfor planområdet.

7.11 I område f_F2 kan anlegges en inntil 2,5 meter bred, gruset sti fra kjørevei til badeplass Sp11 og småbåtanlegget i område Sp12. Nødvendige tiltak for å sikre mot utrasing av stein og løst fjell i skråningen på hver side av stien er tillatt.

Området er felles for alle boligene innenfor planområdet.

**8.0 FELLESOMRÅDER**

*Felles avkjørsel: Fk1 – 3*

8.1 Avkjørslene er felles for følgende tomter:

- Fk1: tomtene 10 -12 i delområde B5.
- Fk2: tomtene 22 – 22 i delområde B8.
- Fk3: tomtene 34 – 37 i delområde B11.

Fellesavkjørsler skal ha asfaltdekke.

*Felles lekeareal for barn: Fl1 -6*

8.2 Lekeområdene er felles for samtlige tomter innenfor planområdet.

- Område Fl1 opparbeides til ballslette. Området skal ha grusdekke og utstyres med veltesikre mål. Området må i nødvendig grad avgrenses mot med beplantning, ballnett eller lignende.

- Fl2 opparbeides til kvartalslekeplass og tilrettelegges for barn i alle aldersgrupper. Detaljplan for området skal være godkjent av Arendal kommune før arbeidene igangsettes.

- Sandlekeplassene Fl 3 – 6 skal tilrettelegges for de minste barna. Plassene skal minimum utstyres med sandkasse og bord/benker og skal være tilgjengelig for barnevogner.

**9.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

9.1 Felles avkjørsler Fk1 – 3 skal være opparbeidet når den første av de boligene som skal tilknyttes veien blir tatt i bruk.

9.2 Ballslette Fl1 og kvartalslekeplass Fl2 skal være opparbeidet med utstyr før den første boligen innenfor delområdene B3 – B14 tas i bruk. Øvrige lekeområder (sandlek) skal anlegges i takt med utbyggingen av området og være ferdig opparbeidet med utstyr når den første av boligene i hver gruppe tas i bruk, jfr. punkt 8.2.

9.3 Busslomme ved vei Tk1 med tilhørende fortau fra kryss med vei Tk2, skal være anlagt når den første av boligene innenfor delområdene B3 – B14 tas i bruk.

9.4 Privat vei Sp1 skal opparbeides samtidig med vei Tk2.

9.5 Parkeringsplass Sp2 skal opparbeides samtidig med vei Tk3 og være ferdig opparbeidet senest når småbåtanlegget i området Sp12/13 tas i bruk.

9.6 Frisiktsoner ved vei skal opparbeides samtidig med tilstøtende veianlegg. Frisiktsonen til vei Tk1 (riksvei 410) skal være opparbeidet når den første boligen i delområdene B3 – B14 tas i bruk.

9.7 Stier skal opparbeides samtidig med tekniske anlegg.

9.8 Papirinnsamlingsbeholdere skal være plassert før den første boligen i delområdene B3 – B14 tas i bruk. Postkassestativer monteres i takt med utbyggingen.

9.9 Oppfylling i område f_F1 iht. punkt 7.10 må være avsluttet og området planert og tilsådd/beplantet før området B8 tas i bruk.

Arendal, 10.02.2005

Kåre Kristensen
saksbehandler

# Kommuneplan

Adresse: Strengereidplatået 45A, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 64/168/0/2

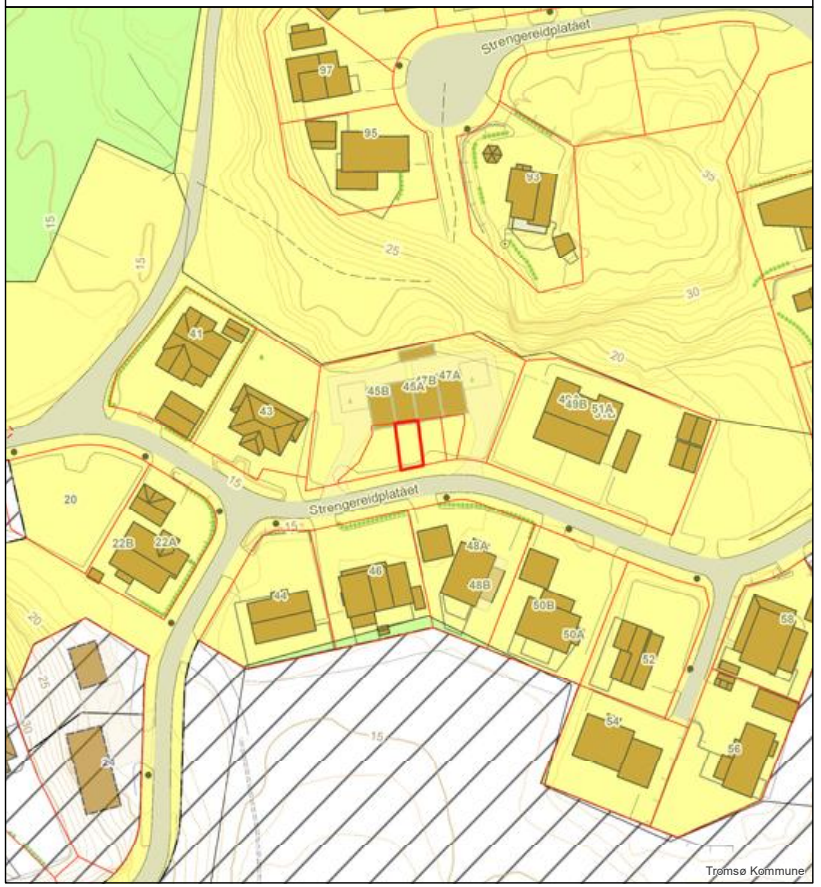
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-11-05

N




## 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: Strengereidplatået 45A, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 64/168/0/2
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

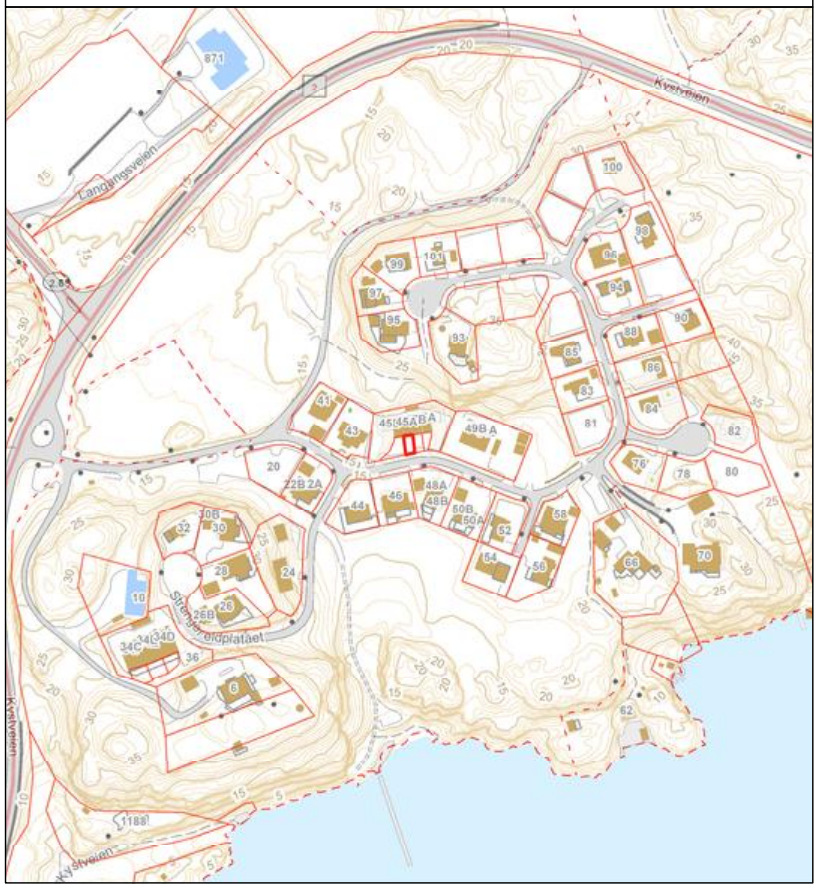
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2024-11-05



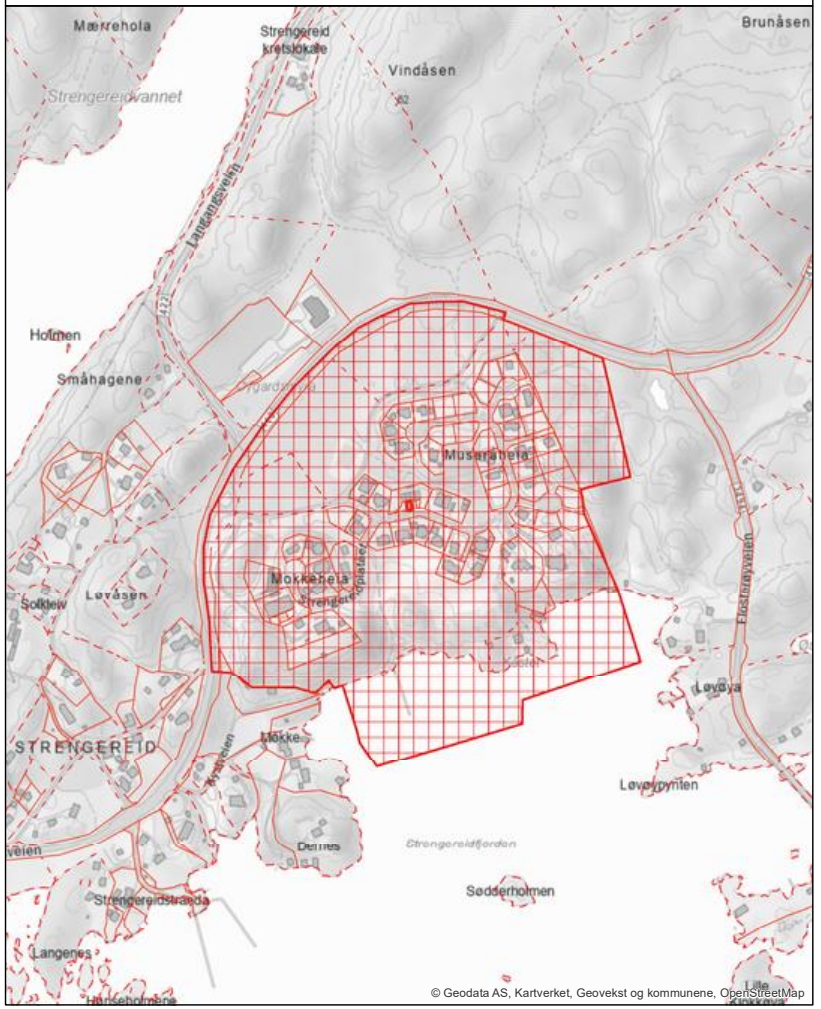
# Arealplaner under arbeid

Adresse: Strengereidplatået 45A, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 64/168/0/2
Planident: 09062012-32
Plannavn: Løvøya boligområde

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2024-11-05

ARENDAL KOMMUNE

N



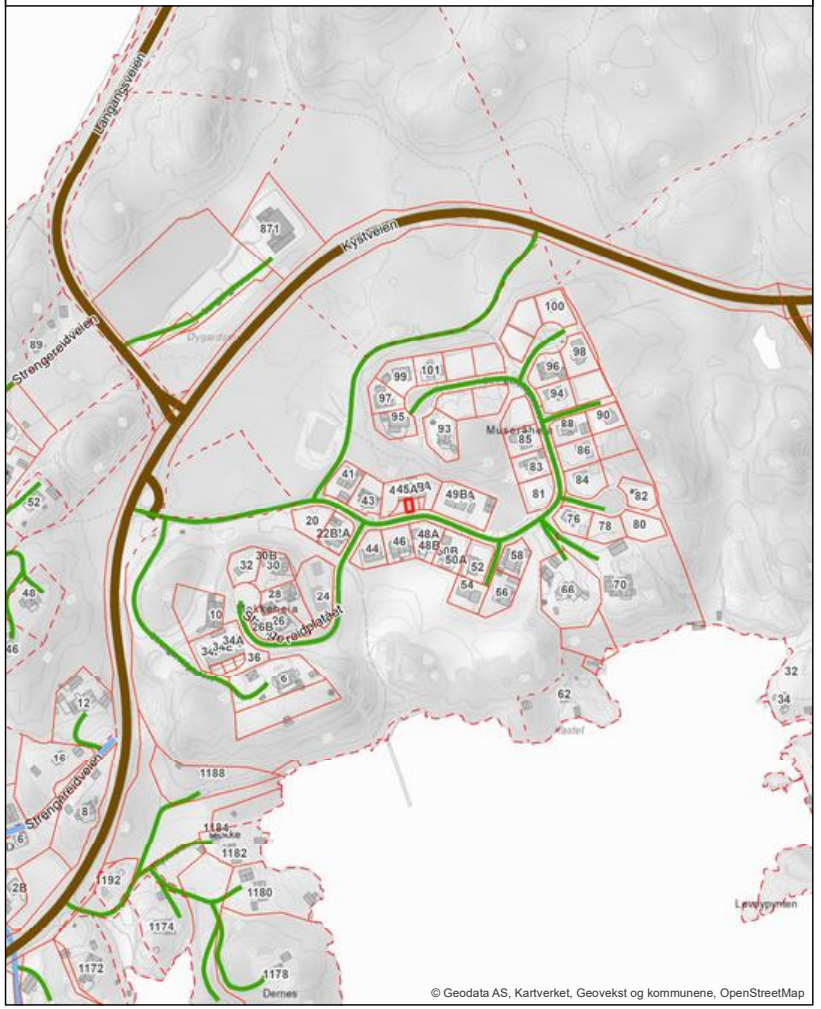
# Veikart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Strengereidplatået 45A, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 64/168/0/2

Målestokk: 1:3,500
Areal: 60 m□
Dato: 2024-11-05

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

asplan viak

Arendal kommune
Postboks 780 Stoa
4809 Arendal

Arendal, 2012-09-12

Deres ref: -  Deres dato:  Vår ref.: 530229

**DEL AV LØVØYA BOLIGOMRÅDE, ARENDAL KOMMUNE**
**Melding om planarbeid etter pbl § 12-8**

Asplan Viak AS skal ta opp del av gjeldende reguleringsplan for Løvøya boligområde til revisjon, på oppdrag for Løvøya Eiendom AS.

Endringene som ønskes utført i planen kan kort oppsummeres slik:

- Område for renovasjon Sp19 tas ut eller flyttes dersom det er behov for å opprettholde et fellesområde for renovasjonsinnsamling. Dette avklares nærmere med kommunen.
- Transformatorstasjon er plassert ved innkjøringen til feltet og høyspentlinjen mot nordvest er lagt i jordkabel. Planen rettes opp i tråd med den faktiske situasjonen.
- Det området som frigjøres langs vei Tk2 avsettes til konsentrert boligbebyggelse, eventuelt kjede-/rekkehus i 2 etasjer med takterrasse.
- Parkeringsplass Sp2 er ennå ikke anlagt. Slik området nå er opparbeidet vil gjennomføring av den regulerte p-plassen kreve omfattende terrenginngrep. Det er derfor ønskelig å se på om det er andre løsninger for etablering av en felles p-plass for området.

Området som tas opp til omregulering er vist på vedlagte utsnitt av gjeldende plan (uten fargekoder) datert 11.09.12.

Eventuelle merknader til meldingen sendes innen 26.10.12 enten i posten til:

Asplan Viak AS
v/Roar Melsom
postboks 701 Stoa
4808 Arendal

Eller i e-post til: arendal@asplanviak.no att.: Roar Melsom

Vennlig hilsen
ASPLAN VIAK AS

Roar Melsom
arealplanlegger
Tlf.: 905 14 786

Brev m/vedlegg bes fordelt til:

Lederlaget v/Geir Skjæveland
Driftslaget v/Ole Andreas Hopstock
Barn og unges representant Aslaug Hustadnes
Barn og unges representant Solveig Pettersen Hervig
Arbeidslag AK 24 Parker, idretts- og friluftsanlegg v/Jann B. Nilsen
Arbeidslag AK 25 Friluftsliv v/Knut Nordbø
Arbeidslag AK 34 Kulturvern og navnesaker v/Sølvi Christensen og Kristin Lundby
Arbeidslag AK 46 Folkehelsearbeid og samfunnsmedisin v/Frank Beck
Arbeidslag AK 59 Vei, vann og avløp – drift
Arbeidslag AK 62 Vann og avløp – prosjektering og utbygging v/Senita Demirovic
Arbeidslag AK 71 Landbrukstjenester v/Morten Foss
Arbeidslag AK 74 Næringsutvikling v/Trond G. Hansen
Arbeidslag AK 82 Vann – drift v/Asgeir Øybekk
Arbeidslag AK 83 Avløp – drift v/Knut Berg Larsen
Arbeidslag AL 07 Miljø v/Robert Svendsen
Plan v/Roy Vindvik

# Grunnkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Strengereidplatået 45A, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 64/168/0/2

Målestokk: 1:1,000
Areal: 60 m□
Dato: 2024-11-05

N




## Tegnforklaring - Grunnkart

**Eiendomsgrenser**

**noyaktighet**

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0175/24
Vår referanse: 3622088/25254347
Bestilling: C3 2024-11-06 22

Dato
06.11.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 880487 | 200 | 15.10.2013 | BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE<br>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT |

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

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 4203 ARENDAL | 64 | 168 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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



TINGLYST
DOKNR 880487
15 OKT 2013
STATENS KARTVERK

Returneres til :
Megleroppgjør Sør AS
Postboks 583 Markensgate 9
4665 KRISTIANSAND S
Org. nr.: 998 410 061

**Skjøte** [1)]

Oppdragsnr.
3010284

1. Eiendommen(e) 2)

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 906 | ARENDAL | 64 | 168 | | | 1/1 |

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festerretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis. Størrelse ideell andel:
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Boligeiendom [ ] F Fritidseiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum:
Kr 1.727.000,- ***EnMillionSjuHundreTjueSjuTusen00/100 Kr
Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 7 Oppløst av samboerskap [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)
Kr 1.727.000

4. Overdratt fra

| Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4) | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| | Løvøya Eiendom AS | 1/1 |

5. Til

| Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4) | Navn | Fast bosatt i Norge | Ideell andel |
|---|---|---|---|
| ~~886070192~~ [redacted] | [redacted] | [X] Ja [ ] Nei | 1/1 |
| | | [ ] Ja [ ] Nei | |
| | | [ ] Ja [ ] Nei | |
| | | [ ] Ja [ ] Nei | |

6. Særskilte avtaler
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Kjøper aksepterer at det skal etableres en velforening for boligområdet og det vil bli pliktig medlemskap i denne. Velforeningen skal ivareta drift og vedlikehold av 2 lekeplasser og et overvannsrør.

Samtykker til tinglysing

Megleroppgjør Sør

Doknr: 880487 Tinglyst 15.10.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Utstedere dato og underskrift (ved løsark) :

1 av 2

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/880487/200
Uthentet 2024-11-06 08:40



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato
Arendal, 8/8-13 Som hj.havl.?

[redacted] 356 0g

Utsteders underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
LØVØYA EIENDOM AS

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
ABcenter

Adresse

Eiendomsmegler MNEF

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :



TINGLYST
DOKUMENT 880487
15 OKT. 2013
STATENS KARTVERK

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0175/24
Vår referanse: 3622089/25254352
Bestilling: C3 2024-11-06 27

Dato
06.11.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 758627 | 200 | 14.7.2023 | SEKSJONERING |

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

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 4203 ARENDAL | 64 | 168 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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



Ref. nr. 961168

Løpenummer for forretning: 6137448d8
Vedlegg: Ja

**Melding til tinglysing**

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksstiftelse: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| | ARENDAL KOMMUNE | Postboks 123, 4891 GRIMSTAD |

Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| | NESVEIEN STASJON AS | Bergitte Ruuds vei 12, 4810 EYDEHAVN |

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 4203 | 64 | 168 |

Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4203 | 64 | 168 | 0 | 1 | 1 / 4 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 4203 | 64 | 168 | 0 | 2 | 1 / 4 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 4203 | 64 | 168 | 0 | 3 | 1 / 4 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 4203 | 64 | 168 | 0 | 4 | 1 / 4 | Boligseksjon | Ja | Ja |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 758627 Tinglyst: 14.07.2023
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

04.07.2023 12:25

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/758627/200
Uthentet 2024-11-06 09:17


# Søknad om seksjonering

**Tinglysingsrekvirenten (kommunen)**

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
|---|---|---|
| ARENDAL | PB. 123, 4891 GRIMSTAD | |

**1. Opplysninger om innsenderen**

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
|---|---|---|---|
| | | | |

| Adresse | Postnummer | Poststed | Telefonnummer |
|---|---|---|---|
| BERGITTE RUUS VEI 12 | 4810 | EYDEHAVN | |

**2. Opplysninger om eiendommen**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 4203 | Arendal Kommune | 64 | 168 | |

**3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Elerandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| | | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn sekstl seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 1 | BG | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 1 | BG | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 1 | BG | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 1 | BG | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |
| Sum tellere: | | 4 | | Nevner = | | 4 | | | | | | | | | | | | | |

Dato 26/2 -2023 | Innsenderens underskrift



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/758627/200
Uthentet 2024-11-06 09:17


**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

- HVOR SEKSJON HAR TILHØRENDE CARPORT 3x6 m = 18 m²
  DETTE ER NUMMERERT I SITUASJONS PLAN.
- HAGE DEL I FORMANT AV HUSET, TILHØRER SEKSJONEN SOM AVMERKET PÅ SITUASJONS PLAN.
- ~~VEDLEGG~~ UTSKRIFT FOR SAMEIE
- ~~VEDLEGG~~ PLANTEGNINGER

**6. Egenerklæring om at vilkårene i elerseksjonsloven er oppfyit**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfyit**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 26/2-2023 | Innsenderens underskrift

## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Samelets vedtekter ~~Ikke relevant~~

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal ~~Garasje 2 plass 2~~

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

~~f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med originalt signatur~~

~~g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameleandeler ved seksjonering» vedlegges.~~

## 9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

## 10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| 26/2 - 2023 | | |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| 26/2 - 2023 | | |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

## 11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

## 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 4203 | ARENDAL | 64 | 168 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 24/3-23 | | ARENDAL KOMMUNE |

Dato 26/2-2023 | Innsenderens underskrift





## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i ølerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

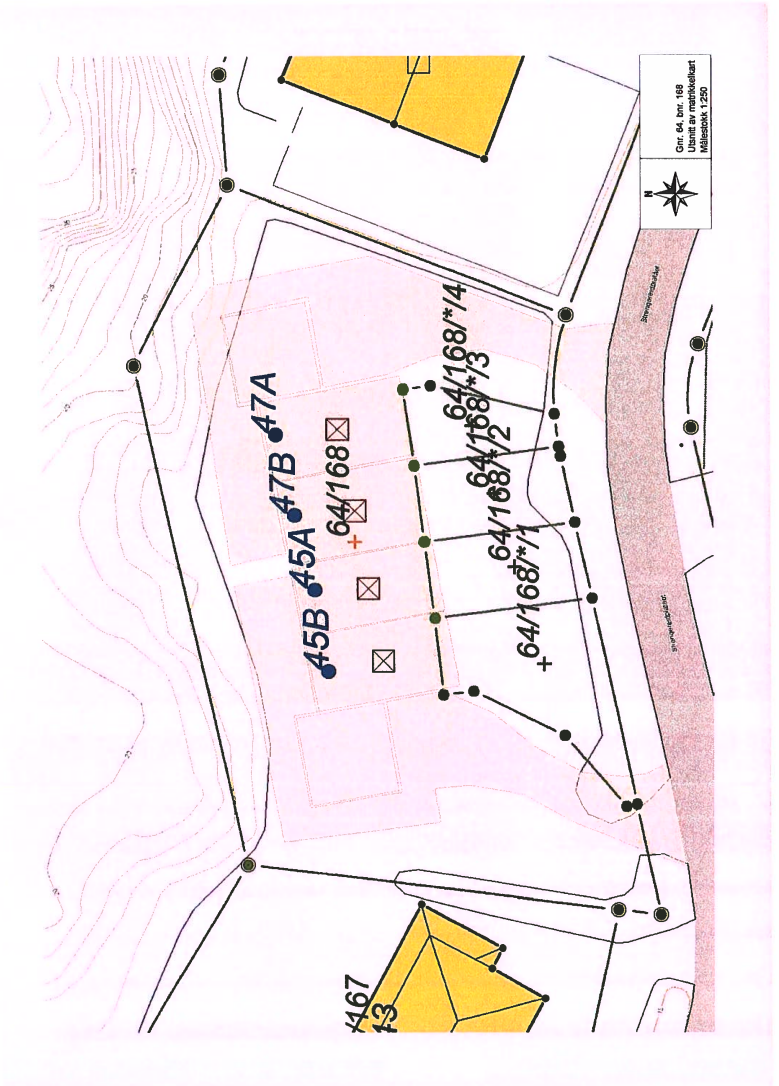
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = sameseksjon bolig
SN = sameseksjon næring

Samelebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.

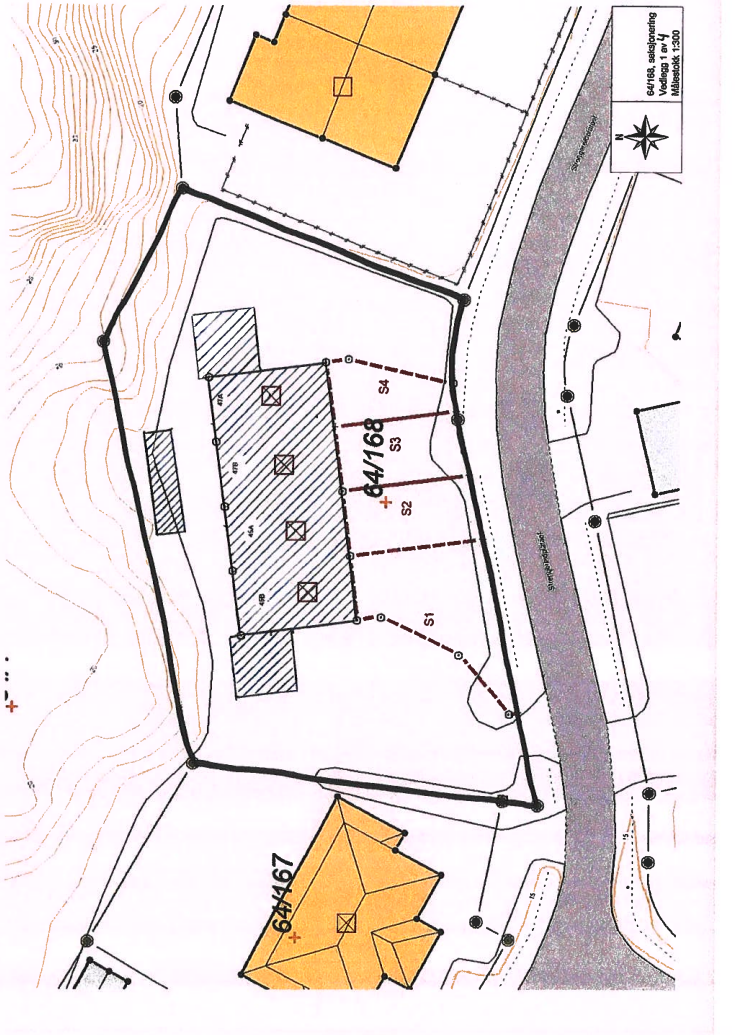
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tillegg-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tillegg-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tillegg-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tillegg-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tillegg-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | | | | 85 | | | | 109 | | | | 133 | | | | 157 | | | |
| 62 | | | | 86 | | | | 110 | | | | 134 | | | | 158 | | | |
| 63 | | | | 87 | | | | 111 | | | | 135 | | | | 159 | | | |
| 64 | | | | 88 | | | | 112 | | | | 136 | | | | 160 | | | |
| 65 | | | | 89 | | | | 113 | | | | 137 | | | | 161 | | | |
| 66 | | | | 90 | | | | 114 | | | | 138 | | | | 162 | | | |
| 67 | | | | 91 | | | | 115 | | | | 139 | | | | 163 | | | |
| 68 | | | | 92 | | | | 116 | | | | 140 | | | | 164 | | | |
| 69 | | | | 93 | | | | 117 | | | | 141 | | | | 165 | | | |
| 70 | | | | 94 | | | | 118 | | | | 142 | | | | 166 | | | |
| 71 | | | | 95 | | | | 119 | | | | 143 | | | | 167 | | | |
| 72 | | | | 96 | | | | 120 | | | | 144 | | | | 168 | | | |
| 73 | | | | 97 | | | | 121 | | | | 145 | | | | 169 | | | |
| 74 | | | | 98 | | | | 122 | | | | 146 | | | | 170 | | | |
| 75 | | | | 99 | | | | 123 | | | | 147 | | | | 171 | | | |
| 76 | | | | 100 | | | | 124 | | | | 148 | | | | 172 | | | |
| 77 | | | | 101 | | | | 125 | | | | 149 | | | | 173 | | | |
| 78 | | | | 102 | | | | 126 | | | | 150 | | | | 174 | | | |
| 79 | | | | 103 | | | | 127 | | | | 151 | | | | 175 | | | |
| 80 | | | | 104 | | | | 128 | | | | 152 | | | | 176 | | | |
| 81 | | | | 105 | | | | 129 | | | | 153 | | | | 177 | | | |
| 82 | | | | 106 | | | | 130 | | | | 154 | | | | 178 | | | |
| 83 | | | | 107 | | | | 131 | | | | 155 | | | | 179 | | | |
| 84 | | | | 108 | | | | 132 | | | | 156 | | | | 180 | | | |
| Sum tellere: | | | | Nevner = | | | | | | | | | | | | | | | |

Dato 26/2-2023 | Innsenderens underskrift

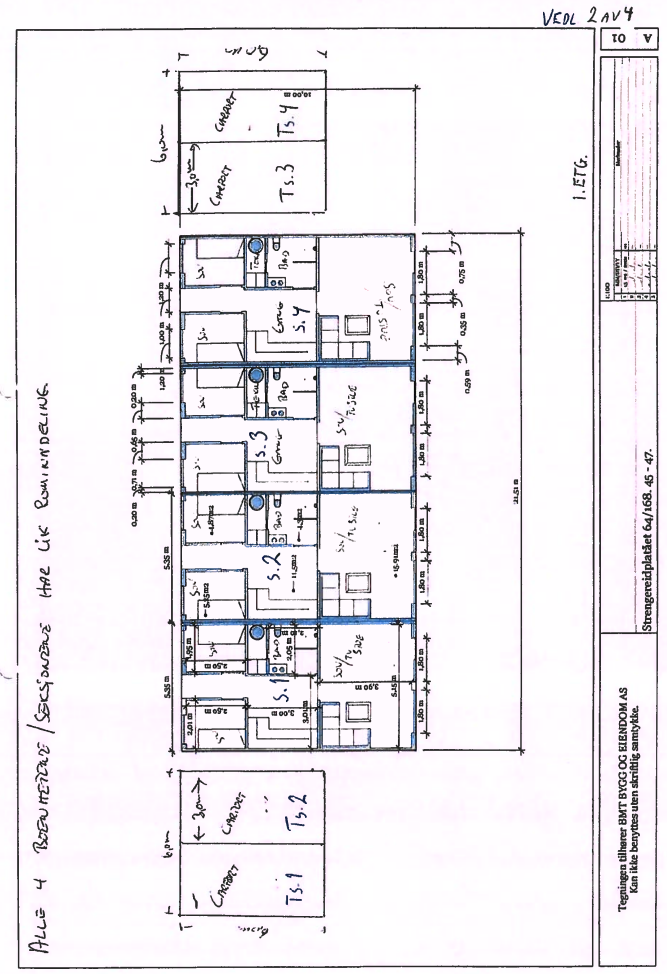

Gnr. 64, bnr. 168
Utsnitt av matrikkelkart
Målestokk 1:250
N
47A
47B
45A
45B
64/168
64/168/*4
64/168/*3
64/168/*2
64/168/*1
64/167




64/168, selskjøneting
Vedlegg 1 av 4
Målestokk 1:300
N
S1
S2
S3
S4
64/168
64/167

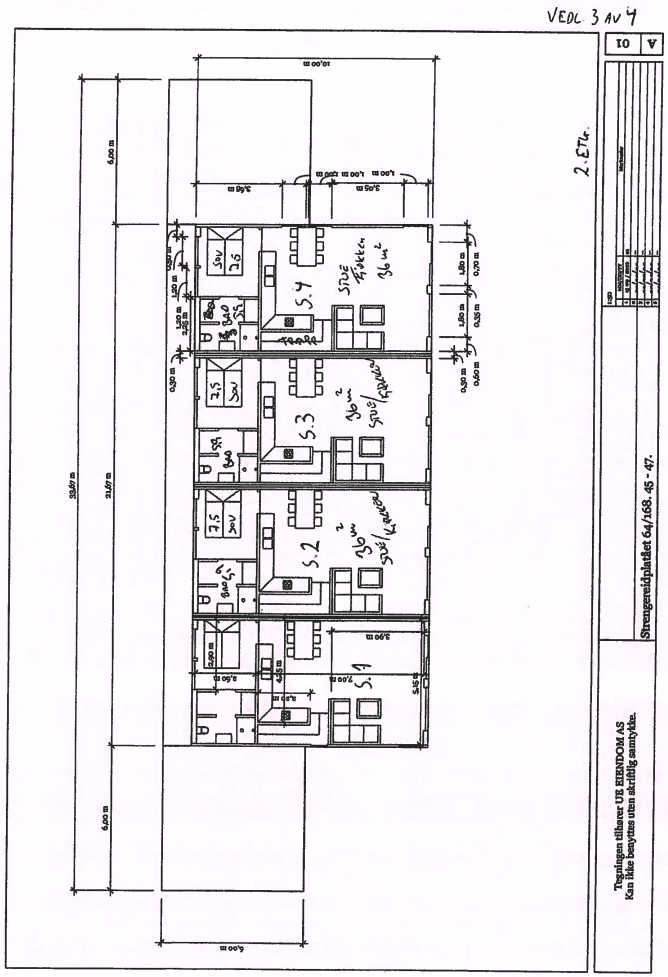
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/758627/200
Uthentet 2024-11-06 09:17



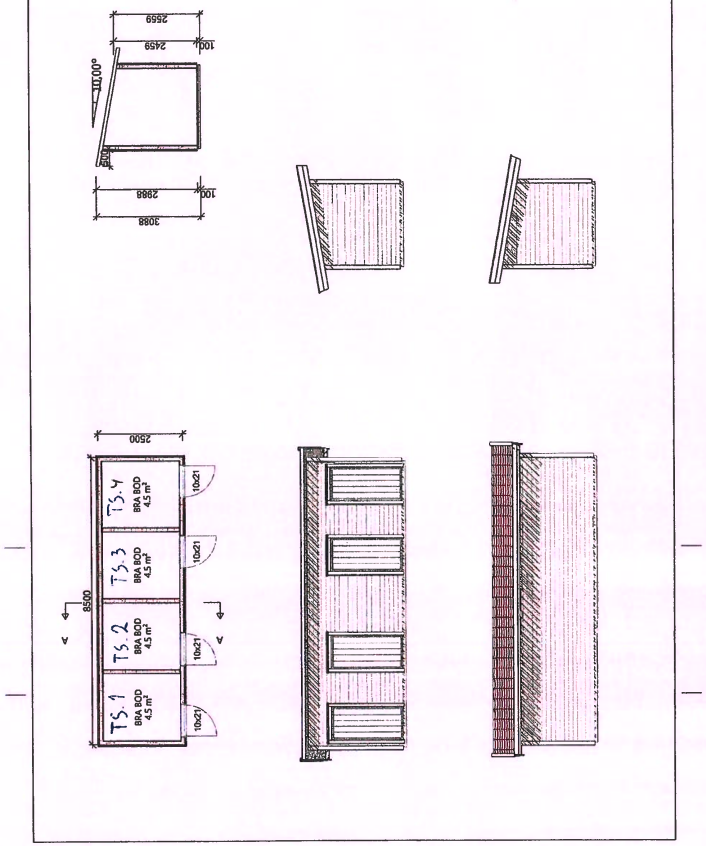



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/758627/200
Uthentet 2024-11-06 09:17





VEDL 4 AV 4


2569
2459
100
10100°
2888
3088
2500
8500
TS. 4
TS. 3
TS. 2
TS. 1
BRA BOD
4,5 m²
1021

# Strengereidplatået 45A

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Eydehavn skole (1-7 kl.)**<br>135 elever, 8 klasser | 5 min<br>3.3 km |
| **Stuenes skole (1-10 kl.)**<br>514 elever, 23 klasser | 8 min<br>5.7 km |
| **Arendal vgs - Mølleheia** | 18 min |
| **Tvedestrand videregående skole**<br>460 elever, 38 klasser | 18 min<br>14.5 km |

## Sport

| | |
|---|---|
| **Strengereid - fotball grus** | 8 min |
| **Arnevik sandvolleyballbane** | 4 min |
| **MOVA Krøgenes** | 11 min |
| **SKY Fitness Tvedestrand** | 16 min |

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Strengereidplatået snuplass**<br>Linje 151 | 3 min<br>0.2 km |
| **Grenstøl bussterminal**<br>Linje F5 | 13 min<br>13.7 km |
| **Kristiansand Kjevik** | 1 t 3 min |

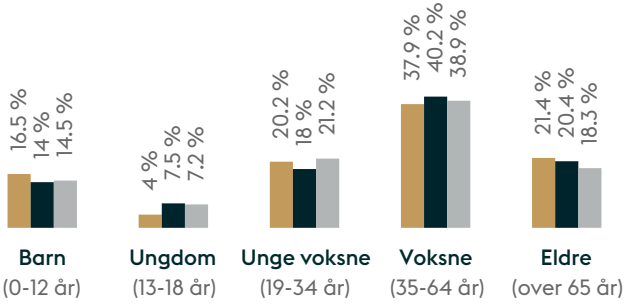
## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Strengereid naturbarnehage (1-...**<br>17 barn | 7 min<br>0.5 km |
| **Eydehavn naturbarnehage (1-5 å...**<br>58 barn | 5 min<br>3.4 km |

## Dagligvare

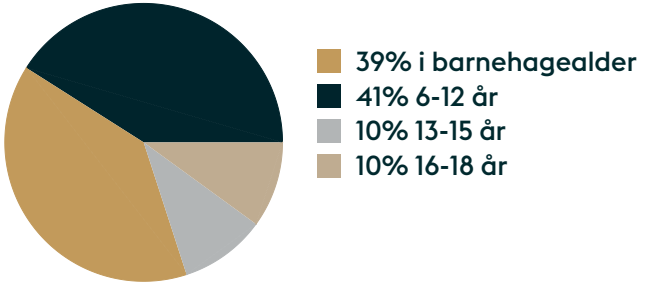
| | |
|---|---|
| **Coop Extra Eydehavn** | 6 min |
| **Kiwi Saltrød** | 7 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Strengereid | 346 | 158 |
| Kommune: Arendal | 45 509 | 22 198 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



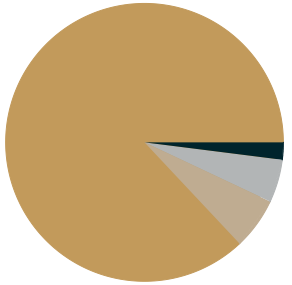
## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Coop Extra Eydehavn | 6 min |
| Kiwi Saltrød | 7 min |

## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 35% | 33% |
| Ikke gift | 51% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |

## Boligmasse



- 87% enebolig
- 2% rekkehus
- 5% blokk
- 6% annet




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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 50**

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: 39-0175/24

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Strengereidplatået 45A 4810 EYDEHAVN

**Betegnelse:** Gnr 64, bnr 168, snr 2 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