PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

KIRKEGÅRDSVEIEN 11B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport - NS 3600

Kirkegårdsveien 11B

4848 Arendal

Gnr: **503** Bnr: **546** Snr: **2**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *791410*
Opprettet: *14.05.2025*
Utskrift: *18.05.2025*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer

PERSON SERTIFISERING
DNV·GL
TAKSTMANN
SERTIFISERT FOR
BOLIGSALGSRAPPORT IHT SETAs
FAGLIGE RAMMEVERK

MESTER

Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Utvendig befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
4 stk

Drenering
Drenering og fuktsikring
Bad
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Geologiske forhold
Skredfare
Flomfare

TG 1
24 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Grunnmur og fundamenter
Grunnmur

Yttervegg
- Konstruksjon
- Kledning

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng
- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

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

Kjøkken
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
1 stk

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) - Fellesareal

TG 3
0 stk

TG IU
2 stk

Takkonstruksjon
Takkonstruksjon

Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet i firemannsbolig beliggende på en sentral tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god og her går vedlikehold på sameiet.

Innvendig er det vanlig grad av bruksslitasje.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Vetle Sævik Lynghaug **Rekvirert dato:** 06.05.2025

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen B. E. **Besiktigelsesdato:** 15.05.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Kirkegårdsveien 11B, 4848 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr	Snr
503	546	2

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Vetle Sævik Lynghaug

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.		

Tomteopplysninger

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår
2016

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e	TBA
Kjeller			5	
1. etasje		60		17
	Sum:	**60**	**5**	**17**
	Sum BRA:	**65**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	**BRA-e:** Bod.
1. etasje	**BRA-i:** Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom, bod. **TBA:** Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 60m2.
P- rom = 57m2.
S- rom = 3m2.

Her følger også med en parkering i kjelleren.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker — NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundet bygningen.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av sementblokker.

Drenering — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring
Utvendig drenering får ingen innvirkning for selve leiligheten som ligger i 1. etasje med garasje under.

Yttervegg — NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 1

Kledning
Kledning er av type liggende, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdører er i plast med isolerglass, har vanlig elde mht. alder. Terrassedør trenger litt justering.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Liten tilgang til bjelkelag på terrasse side vest.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon
Taket er av type pulttak. Ingen tilgang til konstruksjonen pga. leilighet i etasjen over.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med papp/duk, er ikke inspisert pga. manglende tilgang.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, enkelte har liten limdekning og ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluker.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Membran synlig i sluk, må forvente montert på alt av våtsoner. Ferdigattest er dokumentasjon på uavhengig kontroll.

TG 1

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

TG 1

Ventilasjon
Ventil montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i bunnen av vegger ved dusjen, er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er tett skal fukt kun stå mellom fliser og membran.

Hulltaking er utført i fra soverom syd-øst, ingen fukt målt her.

Bilder



Hulltaking.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 1

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

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, har liten effekt.

TG 1

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

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller
Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon
Radon duk skal i følge ferdigattest være montert.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

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

TG 0

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

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Fellesareal

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Tilstandsrapport/fellesareal.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer.

Anbefalt tiltak:
For å lukke avviket iht. NS-3600 må det fremskaffes tilstandsrapport for fellesarealer.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i badet, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i badet.

TG 1

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

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder er sannsynligvis bokset inne i kjøkkeninnredning.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i innvendig bod på vegg nord.
Hovedsikring 40 ampere, 8 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2016	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Nei	

Signatur

Signatur

Rykene - 18.05.2025
Sted - Dato



ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250082

Selger 1 navn
Vetle Sævik Lynghaug

Gateadresse
Kirkegårdsveien 11B

Poststed	Postnr
ARENDAL	4847

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

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: 307250082

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

Beskrivelse: Har observert Sukkermaur ved veranda. Aldri inni huset.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har observert sølvkre på badet en skjelden gang.

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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: 307250082

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

Document reference: 307250082

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 forsikringspremie er 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: 307250082

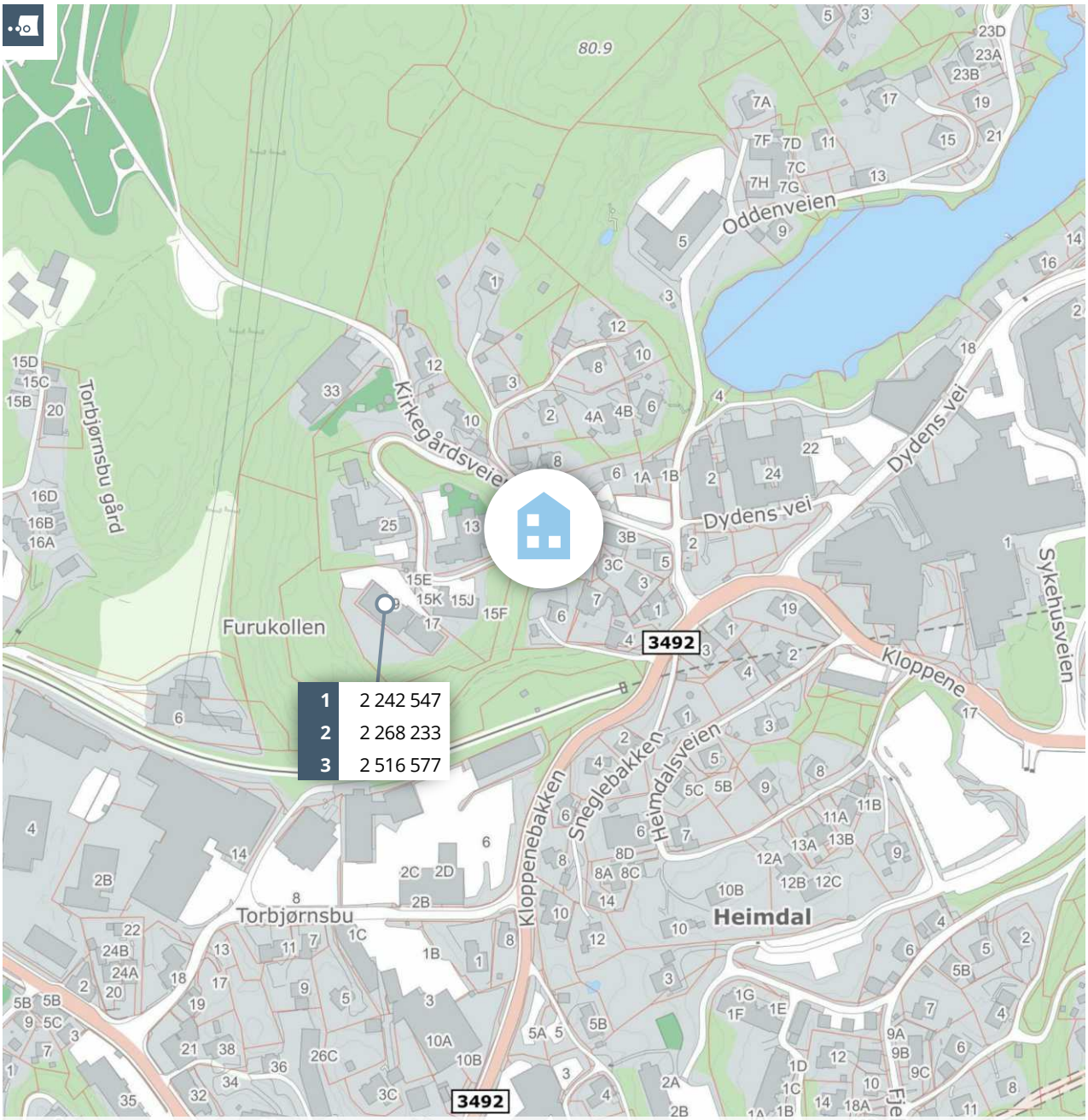
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vetle Lynghaug	14874f1ff992086ebcfe921 13e60207198edcb83	15.05.2025 19:25:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307250082

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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



Meglers verdivurdering

KIRKEGÅRDSVEIEN 11 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Arendal den 22.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Mads Møller Helgesen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kirkegårdsveien 11 B, 4847 ARENDAL

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 503 BNR 546 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 4203 ARENDAL GRUNNKRETS TORBJØRNSBU

Verdivurdert til

2 350 000

-	2 350 000	39 167
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kirkegårdsveien 19 73 m²	2008	2. etg	2 sov	06.05.2024	2 200 000	**2 100 000**	142 547	2 242 547	**30 720**
2	Kirkegårdsveien 19 73 m²	2008	3. etg	2 sov	30.01.2025	2 150 000	**2 130 000**	138 233	2 268 233	**31 072**
3	Kirkegårdsveien 19 72 m²	1924	2. etg	2 sov	14.06.2024	1 990 000	**2 370 000**	146 577	2 516 577	**34 952**

Kun et par minutters gange fra sykehuset og ca 10 minutters spasertur unna sentrum, ligger denne flotte leiligheten svært sentralt til. Leiligheten ligger i et bygg med 4 leiligheter, oppført i 2016 og har god standard. Her kan du flytte rett inn! Boligen passer også godt til utleie med sin sentrale beliggenhet. Det er egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg under boligen, samt en praktisk bod på innsiden av denne.

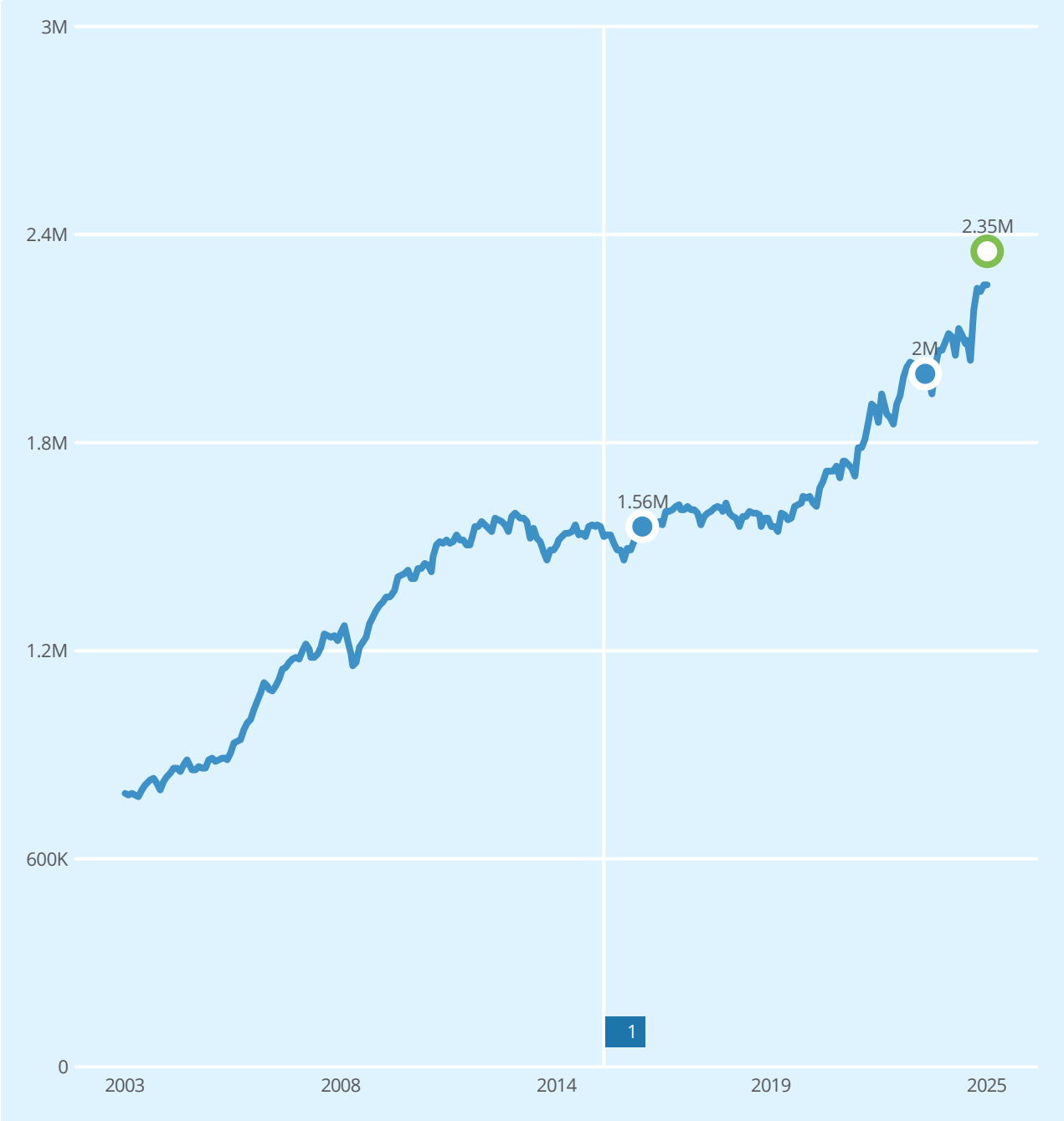
Kort om eiendommen:
- Svært sentral beliggenhet med gangavstand til det meste
- Garasjeplass samt gjesteparkering til bygget
- Ettermiddags- og kveldssol på terrassen
- Bygget i 2016, ingen TG2/3 på boligen

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.10.2023		19.10.2023	-	2 000 000	-	2 000 000
17.06.2016		17.06.2016	-	1 560 000	-	1 560 000

Leiligheter til salgs i 4847 ARENDAL nå

1
leiligheter til salgs

3.5M
3.4M
3 290 000 Prisantydning i snitt
3.2M
3.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
20
dager

Leiligheter solgt i 4847 ARENDAL siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

2 540 000 Salgspris i snitt
2 538 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
147
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

39 167 Kirkegårdsveien 11 B
Totalpris 2 350 000

37 806 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

37 029 ARENDAL kommune i snitt siste 6 mnd

Kirkegårdsveien 11B

Nabolaget Myrene/Furukollen/Langsæ - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	12 min 1 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 173 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 185 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km
Moltemyr skole (1-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	23 min 1.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	19 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oddenveien Linje 111	3 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	21 min 1.8 km
Kristiansand Kjevik	51 min

BARNEHAGER

Furukollen idrettsbarnehage (0-5 å... 62 barn	2 min 0.2 km
Springkleiv barnehage (1-5 år) 25 barn	7 min 0.6 km
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) 71 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Myrene	8 min
Kiwi Myrene	9 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

ALTI Harebakken	14 min
Sykehusapoteket Arendal	6 min
Arendal Vinmonopol	17 min

SPORT

Norac stadion - Bjønnes kunstgress	9 min
Bjønnes stadion	10 min
Arendal Sport og Fitnessenter	7 min
Aktiv Trening Arendal	10 min

«Nær tilgang til sentrum, nærbutikk og sykehus.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

—

Gateparkering
Lett 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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 2025

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	503		Bnr.:	546	Fnr.:		Snr.:	2	
Adresse:		Kirkegårdsveien 11B, 4847 Arendal					Dato:	15.05.2025 HKE	
Beregnet areal:		513,6m^2							
Bygningstype:		Andre småhus m/3 boliger el fl (300505476)							
Tatt i bruk:		Ikke oppgitt							
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

x	Situasjonskart
x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
x	Vegstatus-kart
x	Kommunale eiendomsgebyrer
x	Bygningstegninger
x	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	x	
Offentlig avløp	x	
Privat avløpsanlegg		x
Vannmåler	x	

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

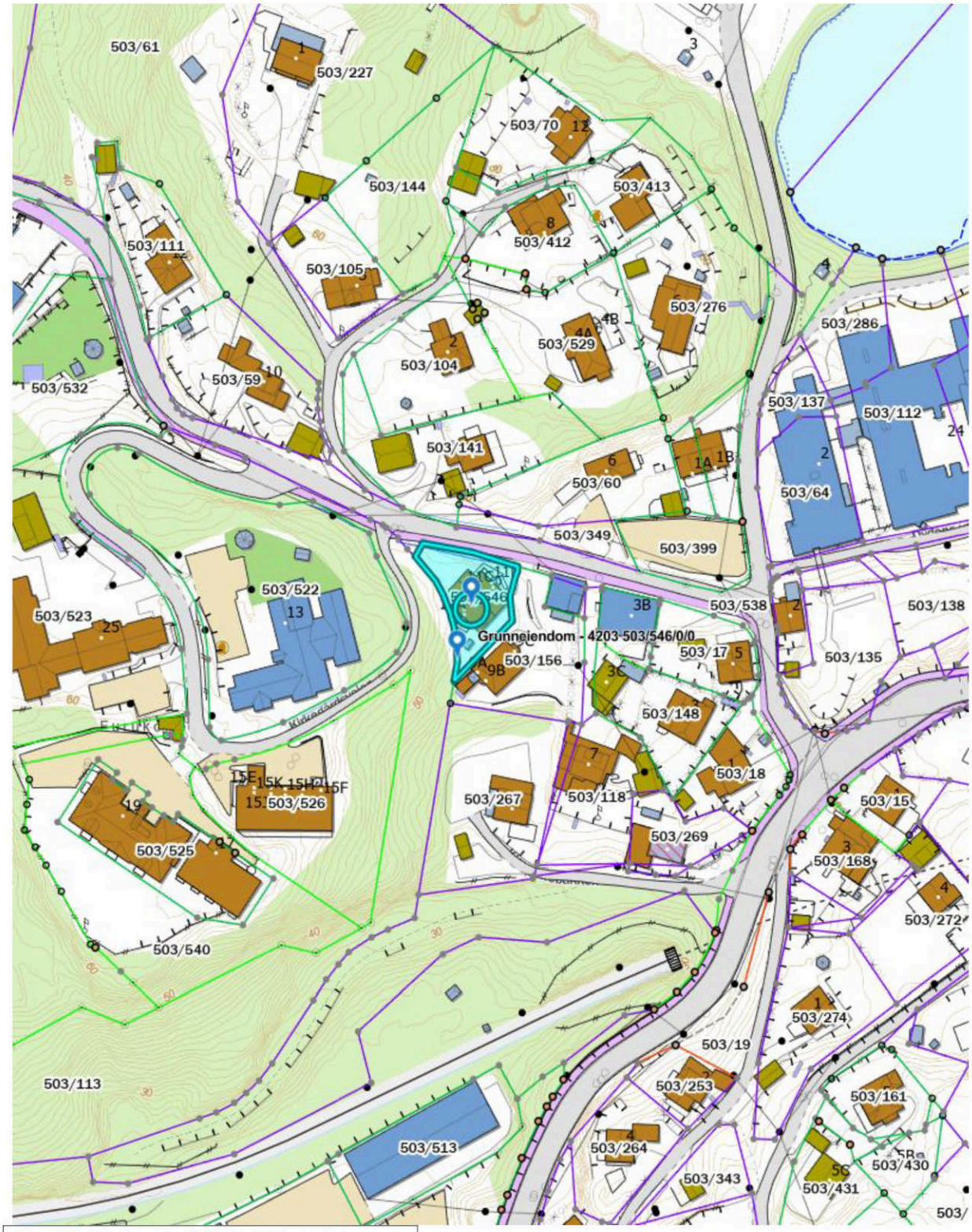
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 12 792.76
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 4090

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

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

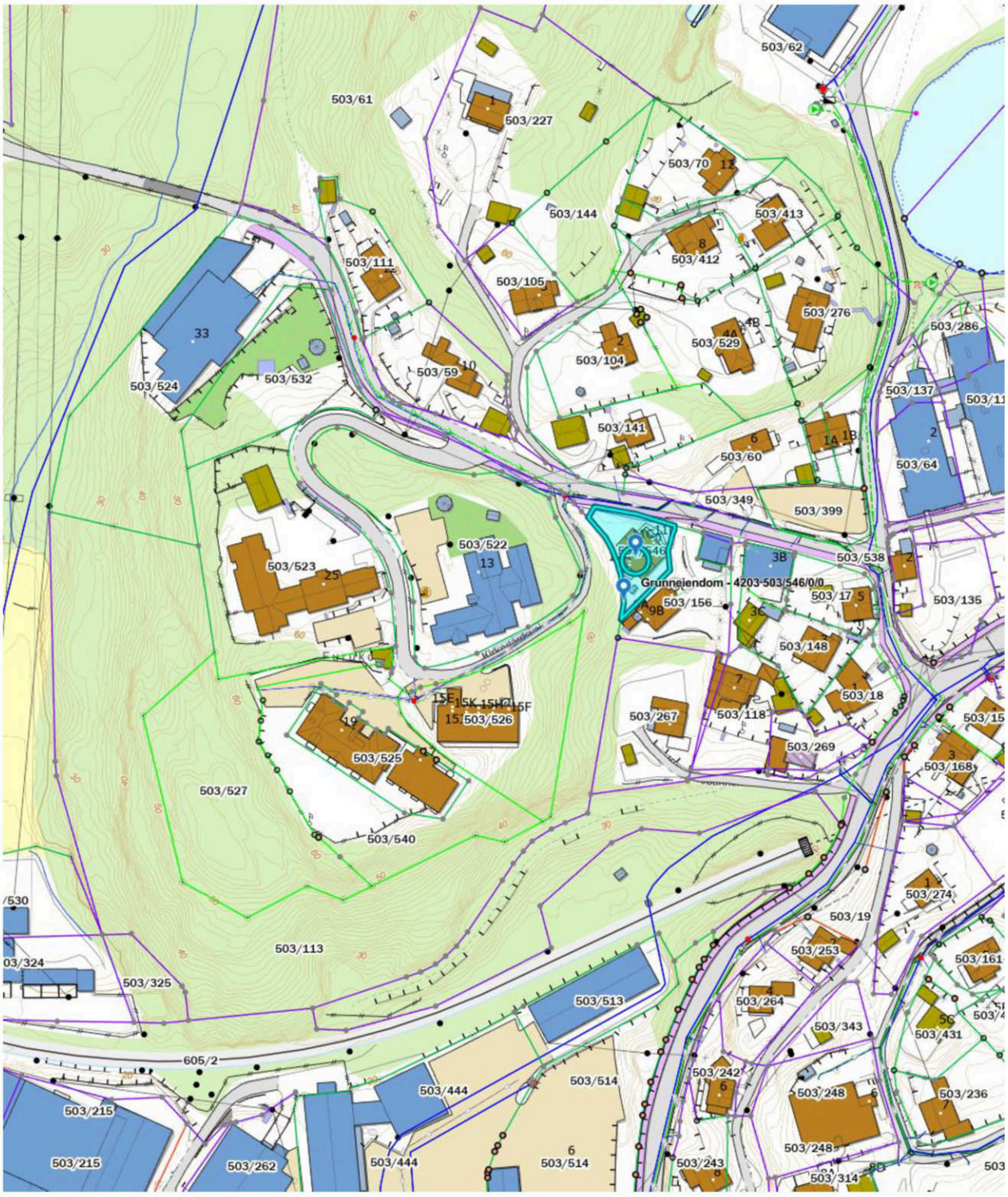
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

Utsnitt av **GRUNNKART**	Tegnforklaring Nøyaktig Middels nøyaktig Mindre nøyaktig Mindre - lite nøyaktig Unøyaktig	N



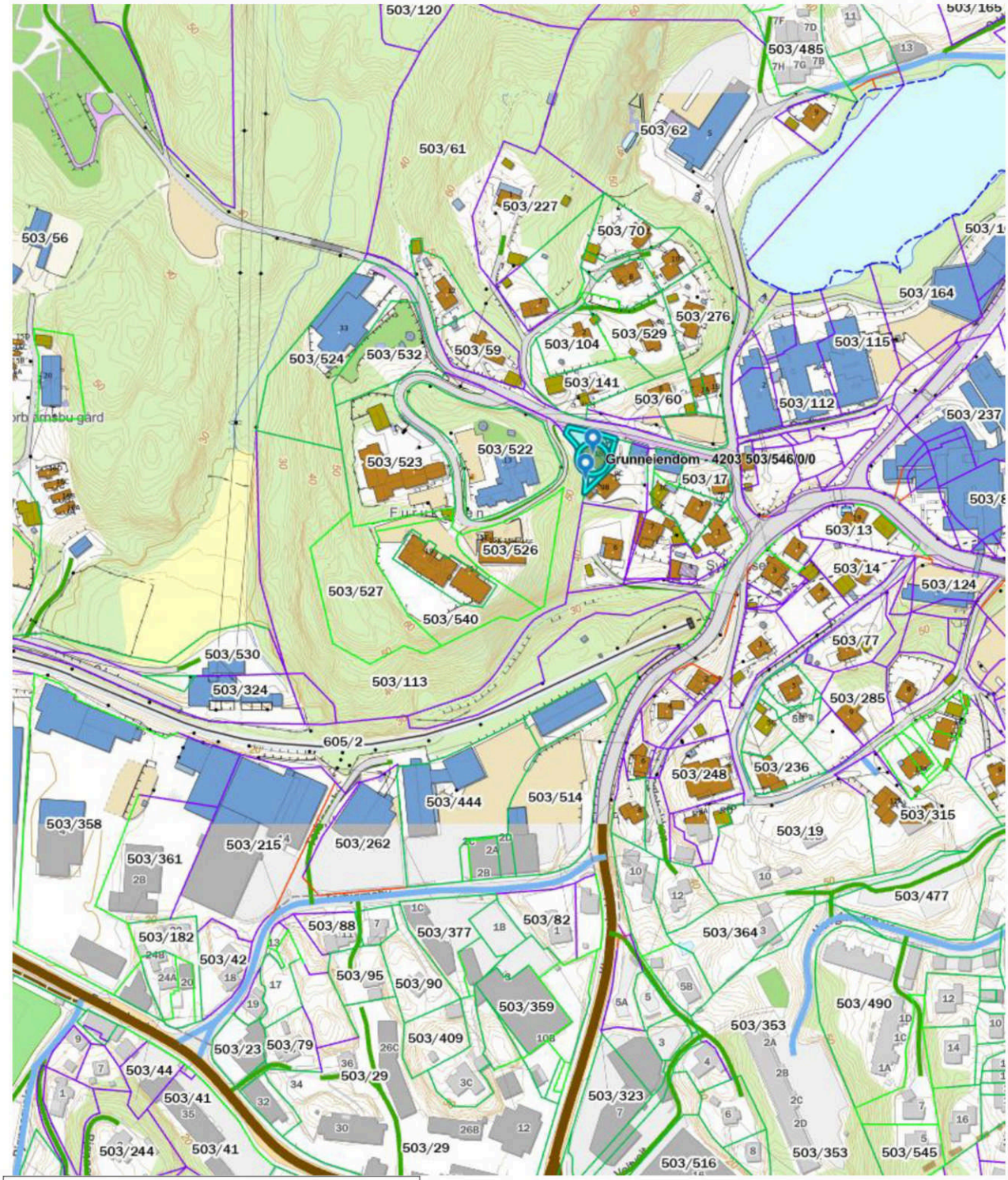
Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **LEDNINGSKART**	Tegnforklaring: Vannledning Avløp fellesledning Avløp spillvannsledning Overvannsledning Kum Planlagte vann- og avløps-anlegg	N



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **VEGSTATUS-KART**	Tegnforklaring Privat veg Privat gang- og sykkelsti/gågate Kommunal veg Kommunal gang- og sykkelsti/gågate Riks/fylkesveg Fylkets gang- og sykkelsti/gågate Skogsbilveg E-18 Statlig gang- og sykkelsti/gågate	N



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	503	Bnr.:	546	Fnr.:		Seksj. nr.:	2
Adresse:	Kirkegårdsveien 11B					Dato:	08.05.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan *Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).* Kp støysone 210, rød sone. Helikopterstøy Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16 *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1915r4	Furukollen *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	28.08.2005

Formål:
Boligbebyggelse *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:		NEI	**x**	JA

Merknader:
Kirkegårdsveien 3B - Arendal kommune

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.
https://www.arendal.kommune.no/

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033	N

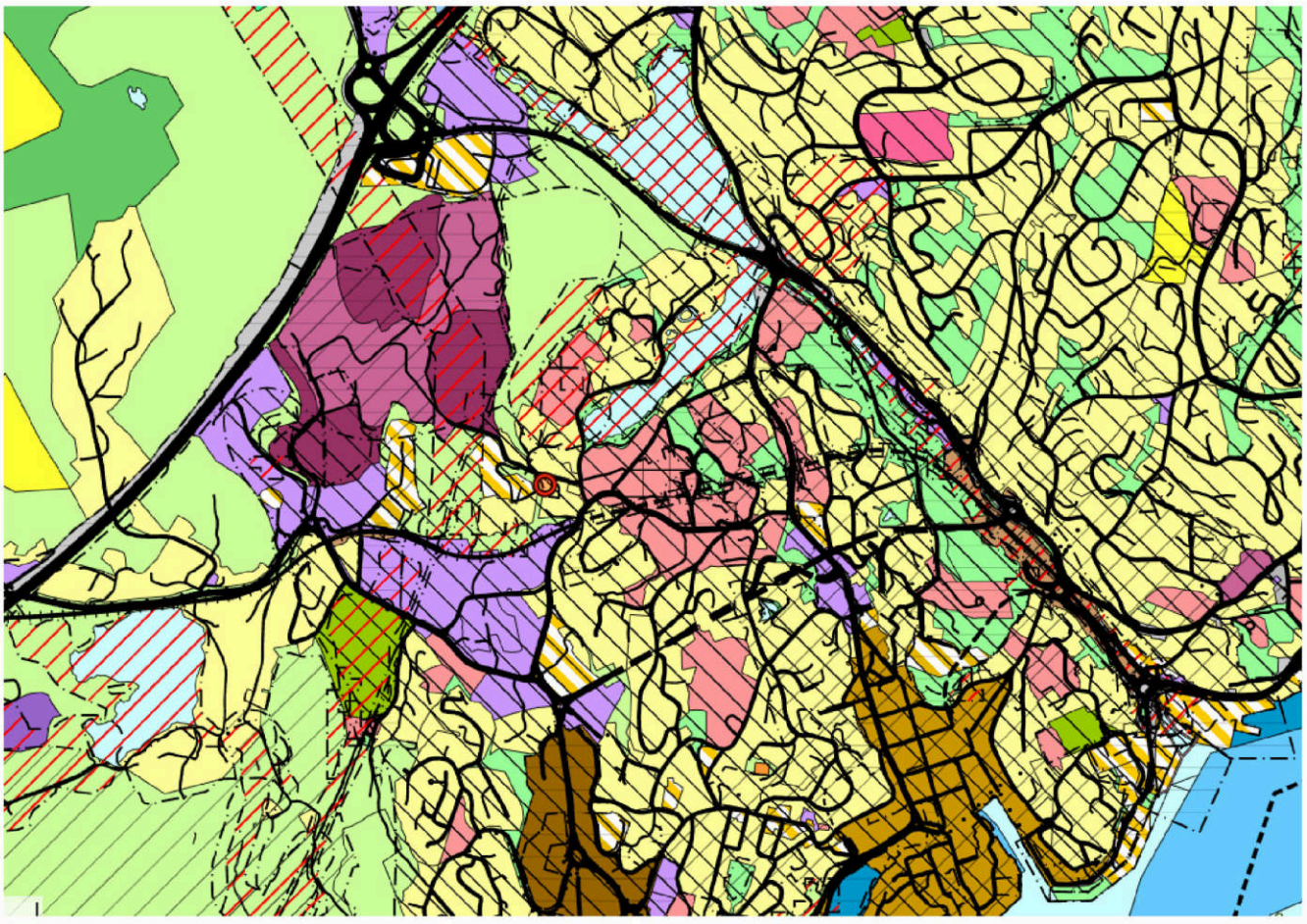


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringssone reguleringsplan" i Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor planområdet

Utsnitt av **REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	N

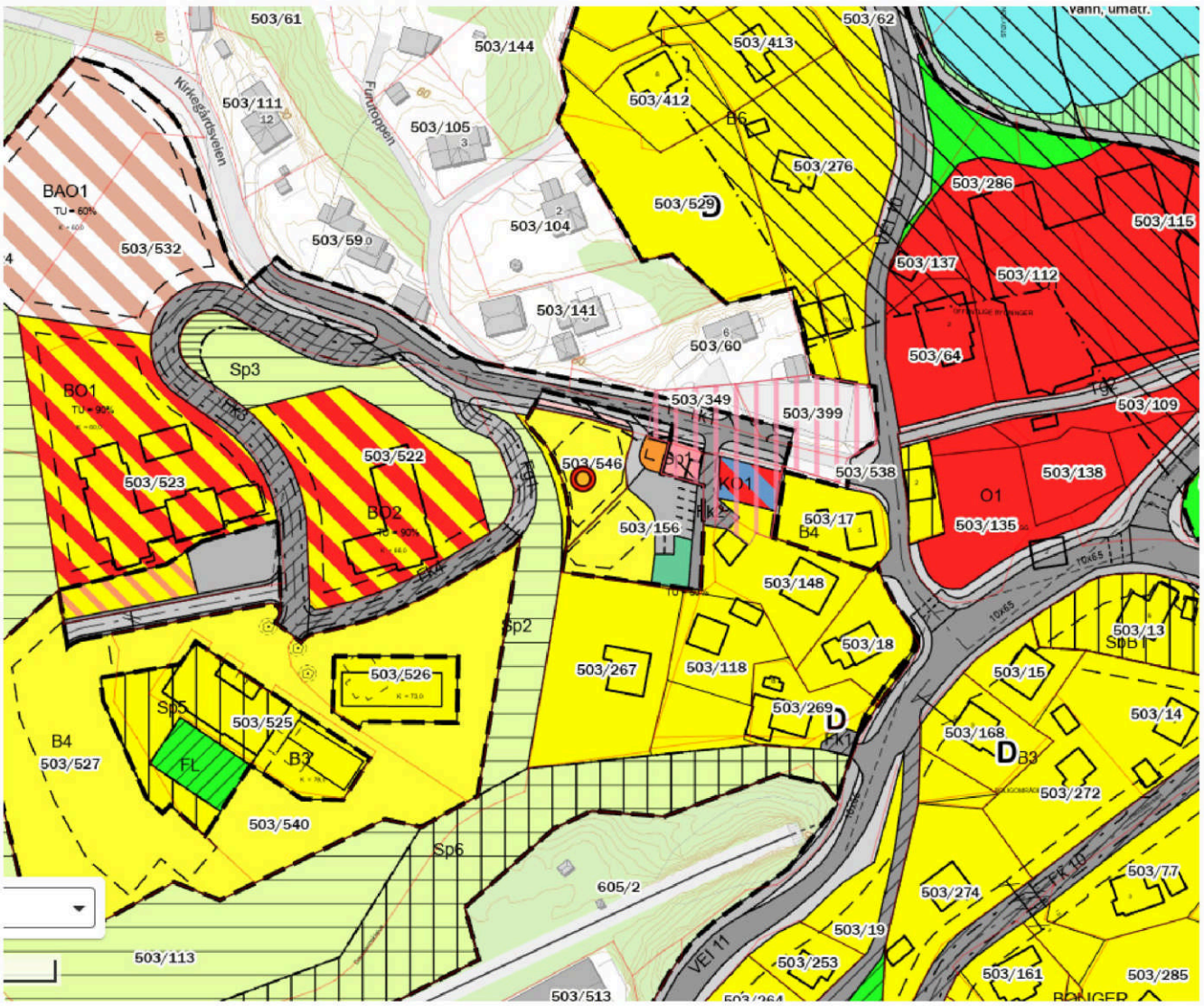


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

ARENDAL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser
for
Furukollen

Arkivsak: 04/4265
Arkivkode: 1915r4

Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 25.08.2005, sak 0120/05
Plankartes dato: 24.09.2004, sist endret 01.03.2014

Mindre endring av bestemmelser og kart, vedtatt i Planutvalget: 01.06.2011, sak PS 11/92
Kort beskrivelse: Sikre atkomst til boligområde B4

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak 14.07.2014, sak 2014/4641
Kort beskrivelse: Endringen innebærer en økning i utnyttelsesgrad, byggehøyder, bil/sykkelparkering, lek, uteopphold og søppelhåndtering.

Mindre endring av kart og bestemmelser, vedtatt 25.09.2018, sak 18/3244.
Kort beskrivelse: Omfatter kun boligområde B4, nytt områdenavn BK3. Endringen gjelder type av tillatt bebyggelse, fastsetting av utnyttelsesgrad og reduksjon av byggehøyder. Det fastsettes egne bestemmelser for område BK3.

1. Generelt

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er avgrenset på plankartet.

Reguleringsformål

1.2 Områdene innenfor planen er avsatt til følgende formål:

Byggeområder (pbl § 25 1. ledd nr. 1)	*boliger med tilhørende anlegg*	*B1 – 3*
	bolig / offentlig	*BO1 – 2*
	bolig / allmennyttig / offentlig	*BAO1*
	kontor / offentlig (sykehus)	*KO1*
Byggeområder (pbl-08 § 12-5 nr. 1)	*Bolig/ tjenesteyting*	*BT*
Byggeområder (Pbl -08 § 12.5 nr 1)	*konsentrert småhusbebyggelse*	*BK1-3*
	Privat renovasjon	*PR*
	Privat lekeplass	*PL*
Offentlige trafikkområder (pbl § 25 1. ledd nr. 3)	*kjøreveg*	*Tk1*
	fortau, gang-/sykkelveg	-

	annen veggrunn	-
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl-08 §12-5, nr 2)		*f_S*
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl-08 §12-5, nr 2)		
	Offentlig vei	*OV*
	Privat vei	*PV*
	Annen veigrunn, sideareal	
	Privat parkering	*PP*
Fareområde (pbl § 25 1. ledd nr. 5)	*transformatorstasjon*	*Sp1*
Spesialområder (pbl § 25 1. ledd nr. 6)	*friluftsområde*	*Sp2 – 4*
	frisiktsone friluftsområde	-
	bevaring av bygninger og anlegg	*Sp5*
	bevaring av anlegg	*Sp6*
	særskilte anlegg (trafo)	*Sp1*
Hensynssone – Sikringsone frisikt ved vei (Pbl §11-8b)		
Hensynssone (pbl § 12-6)	*Frisikt i kryss*	*H10*
Fellesområder (pbl § 25 1. ledd nr. 7)	*felles avkjørsel, parkering*	*Fk1 - 5*
	felles gang-/sykkelveg	*Fg1*
	felles lek	*FL*

2. Fellesbestemmelser

2.1 Ved søknad om rammetillatelse og søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en detaljert situasjonsplan som viser bebyggelsens nøyaktige plassering, atkomst/parkering, lekeplasser og andre fellesarealer og – anlegg (herunder felles innsamlingsbeholdere for papir, avfall mv.). En egen utomhusplan som viser terrengbehandling, beplantning, gatebelegg, forstøtningsmurer, belysning mv. skal vedlegges.

2.2 Kommunen kan i forbindelse med behandling av søknad om rammetillatelse kreve tilleggsdokumentasjon som illustrasjoner, perspektivtegninger, fasadeoppriss, modeller, snitt mv.

2.3 Det skal på egent tomt, på fellesareal eller på annen måte som kommunen kan godkjenne, avsettes og opparbeides tilstrekkelig plass for lek og biloppstilling i samsvar med kravene i reguleringsplanen.

2.4 Ubebygde deler av tomteområdet skal gis en tiltalende utforming og behandling. Vegetasjon, forstøtningsmurer, trapper, rekkverk mv. som etter kommunens skjønn har kulturell eller miljømessig verdi, skal søkes bevart.

2.5 Postkassestativer, innsamlingsbeholdere for papir og avfall skal plasseres og området utformes på en slik måte at dette ikke er til sjenanse for omgivelsene.

2.6 Gatebelysninger og utendørs belysningsarmaturer på bygninger skal tilpasses områdets estetiske miljø. Strømforsyning, telefon mv. skal legges i grøft.

2.7 Trær avmerket med eget symbol på plankartet skal bevares.

3. Byggeområdene

Område for boliger med tilhørende anlegg: B1

3.1 Boligene i område B1 kan på- og tilbygges innenfor rammen av plan- og bygningslovens generelle bestemmelser. Hver boenhet skal disponere biloppstillingsplasser iht. kommunens vedtekt til § 69.

Område for boliger med tilhørende anlegg: B2 – B3

3.2 Områdene nyttes til lavblokkbebyggelse i 3 – 4 etasjer pluss eventuell garasjekjeller. Bebyggelsen må plasseres innenfor de angitte byggegrenser og med følgende maks mønehøyde:

Område B2: k. +73,0
Område B3: k. +78,0

3.3 Tilgjengelige felles eller private uteoppholdsarealer skal utgjøre minst 25 m^2 pr. boenhet.

3.4 Boligene innenfor områdene B2 – B3 må disponere minst 1,0 plasser pr. enhet på egen tomt eller i nærliggende felles parkeringsanlegg. I tillegg må det opparbeides minst 0,25 plasser pr. leilighet som skal være tilgjengelig for besøkende.

Områder for kombinerte formål: BO1, BO2 og BAO1, BT

3.5 Områdene BO1 og BO2 kan nyttes hhv til ungdomssenter og institusjonsundervisning innen psykiatrisk helsevern. Bebyggelsen kan også nyttes/omdisponeres til spesialtilpassede eller ordinære boliger.

3.6 Område BAO1 kan nyttes til boliger, barnehage og/eller til en eventuell utvidelse av ungdomssenteret.

3.7 Område BT inngår som tillegg til byggeområde BO1 i gjeldende plan og kan nyttes til samme virksomhet som BO1. Det er ikke tillat å bebygge denne del av tomta. Arealet tillates planert til kote +58 og beplantet med vegetasjonsskjerm mot regulert atkomstvei og boligområdet i syd.

Område for konsentrert småhusbebyggelse: BK 1-2

3.8 Området nyttes til konsentrert småhusbebyggelse.

3.9 Tilknyttet område BK1 og BK2 skal det være sikret 1,5 parkeringsplasser pr leilighet. Deler av parkering kan legges i kjeller på BK1 På PP1 kan parkeringsplasser overbygges med garasje.

3.10 På PR kan det settes opp en felles bod for søppelhåndtering/ sortering. I tillegg er det her avsatt plass til sykkelparkering og postkasseoppheng.

3.11 PL er felles tilgjengelig for BK1 og BK2

3.12 Tilgjengelige felles eller private uteoppholdsarealer skal utgjøre minst 35 m² pr. boenhet. Nødvendig felles uteoppholdsplass på BK1 skal opparbeides på vestsiden av bebyggelse for å være bedre skjermet fra støy fra helikopterbasen. Av dette skal minimum 8 m2 pr. boenhet for en sittegruppe være overbygget og særlig støybeskyttet ovenfra, fortrinnsvis som balkonger/uteplass sammenbygget med boligen. Jfr. Departementets støyveileder T-1442/2012

3.13 Bebyggelse for varig opphold skal oppføres med støybegrensende konstruksjoner slik at innendørs støy kommer under gjeldende grenseverdier.

Område for konsentrert småhusbebyggelse: BK3

3.14 Område nyttes til konsentrert småhusbebyggelse. Utnyttelsesgraden er %-BYA=25% av arealformålet. Maks mønehøyde er k. +66,0. Tilgjengelige private uteoppholdsarealer skal utgjøre minst 50 m² pr. boenhet.

3.15 Det skal etableres min. 1,5 p-plasser per boenhet, der minst én av disse skal være i carport/garasje.

3.16 Det tillates oppført forstøtnings murer og støyskjermer utenfor angitte byggegrense i plan. Murer skal ha en maks høyde på 3,0 meter og støyskjermer skal ha en maks høyde på 2,0 meter. Plassering og høyder skal fremkomme av tegningsgrunnlag i forbindelse med byggesøknad.

3.17 Det skal gjennomføres støyskjermende tiltak mot trafostasjon/høyspentledning og jernbane som sikrer at støy på uteoppholdsarealer kommer under tillatte grenseverdier.

4. Offentlige trafikkområder

4.1 Plankartet viser utvidelse av Kirkegårdsveien (vei Tk1). Tekniske planer skal være godkjent av kommunen før anleggene gjennomføres.

4.2 Ved teknisk prosjektering kan det foretas mindre justeringer av veienes horisontal- og vertikallinje, og av plassering og utforming av avkjørsler.

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

Regulert kjørevei med tilhørende veggrunn tillates anlagt som felles atkomst til boligene i område BK3 i gjeldende plan. Det skal etableres mur for å ta opp terrengsprang mot tilliggende boligtomt i syd. Topp mur skal sikres med gjerde.

5. Fareområde

5.1 Fareområde nyttes til transformatorstasjon.

6. Spesialområder

Friluftsområder: Sp2 - 4

6.1 I friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller anlegg, eller foreta

inngrep i terreng eller eksisterende vegetasjon - unntatt ordinær skjøtsel og forsiktig tynningshogst.

Frisiktsone

6.2 I frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere bygninger eller anlegg som hindrer fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

Bevaring av boliger med tilhørende anlegg: Sp5

6.3 Innenfor områden Sp5 skal bygningens karakter og arkitektoniske kvaliteter bevares. Ved meldinger og søknader om endring av bevaringsverdig bebyggelse, skal det i tillegg til plan- og bygningsloven og dens forskrifters generelle krav til tegnings- og beskrivelsesmateriale klart gå fram hvilke eksteriørmessige konstruksjoner, detaljer og materialer som er viktige for bevaring av bygningens stil og byggeskikk.

For hovedbygningen på Furukollen (Sp5) kan balkonger tillates dersom de utføres så enkle og lite ruvende som mulig, med god form, gode proporsjoner, materialdimensjoner og god håndverksmessig kvalitet. Balkongenes utforming og materialbruk skal harmonere med byggets egenart. Det stilles krav om at utvendige endringer av hovedbygningen skal forelegges fylkeskommunens kulturvernseksjon til uttalelse før byggetillatelse kan gis.

De store trærne innenfor område Sp5, lindepaviljongen og eksisterende steinmur som avslutter parken / hagen foran hovedbygningen skal bevares.

6.4 *Bevaring av anlegg i friluftsområde: Sp6*

Vestlandske Hovedveg ("Daumannskleiva") gjennom området skal bevares som kulturminne. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som berører anlegget eller omgivelsene (innenfor formålsgrensen til Sp6).

6.5 *Hensynssone – Sikringsone frisikt ved vei (Pbl §11-8b)*

I frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere bygninger eller anlegg som hindrer fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

7. Fellesområder

7.1 Avkjørsel Fk1 er felles for eiendommene gnr. 503, bnr. 267 og 385. Avkjørsel Fk2 er felles for eiendommene gnr. 503, bnr. 77, 86, 147, 148, 156 og 368.

7.2 Kjøreatkomstene Fk3 – Fk5, gangvei Fg1 og lekeområde FL er felles for boligbebyggelsen i områdene B2, B3/Sp5, BK 3, BO1, BO2 og BAO1. Felles lekeområde skal tilpasses og integreres i eksisterende hageanlegg på en skånsom måte.

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Atkomst m/fortau langs Kloppenbakken og Kirkegårdsvegen må være ferdig opparbeidd før første ferdigtillatelse kan gis. Parkering, og uteoppholdsarealer iflg. bestemmelsenes krav, skal være opparbeidet i samsvar med godkjente planer før

bygningen anlegget skal betjene blir tatt i bruk. Felles lekeområde skal være opparbeidet før første boligenhet i områdene B2, B3/Sp5 og BK3 tas i bruk.

8.2 Siktsoner skal utføres og ferdigstilles samtidig med tilhørende veianlegg.

8.3 "Bakkehuset" (eksisterende bebyggelse i område B2) tillates ikke revet før igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse er gitt.

8.4 Før det kan gis byggetillatelse for enhetene i område BK3, må det dokumenteres at støyutredningen fra Sinus, datert 24.05.11, blir lagt til grunn når det gjelder utformingen av bygningene, og disponeringen av uteoppholdsområdene. Evt. nødvendig støyskjerming må vises løst.

Arendal, 10.03.06
Ole I. Bording
Seniorarkitekt

ARENDAL KOMMUNE
Rådmannens stab Samfunnsutvikling

Pollen Bygg & Eiendom
Arrestbakken 1
4836 ARENDAL
Att. Niels Kaastrup Nielsen

Dato:	27.05.2016
Vår ref:	2015/2426 - 6
Deres ref:	
Arkivkode:	503/546
Saksbeh.:	Liv Cathrine Sælsbråten
Tlf.:	37013970

FERDIGATTEST

Tiltakssted: Kirkegårdsveien 11 Gnr/bnr: 503/546

Tiltaket: Oppføring av 4-mannsbolig

Tiltakshaver: Stolt Bygg AS

Ansvarlig søker: Pollen Bygg & Eiendom

Søknad om ferdigattest er mottatt her 24.5.2016.

Med søknaden fulgte gjennomføringsplan (datert 23.5.2016) hvor det fremgår at alle samsvarserklæringer for utførelse og aktuell kontroll er avgitt, og videre at alle oppgaver innenfor aktuelle fagområder er avsluttet.

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

Det er den 27.5.16 mottatt bekreftelse fra Bjørg Slotta (ferdigmelding sanitæranlegg innvendig og utvendig).

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr 1.150. Faktura ettersendes.

Med hilsen

Liv Cathrine Sælsbråten
Ingeniør

Kopi til:

Stolt Bygg AS Kuvigheia 12 4841 ARENDAL

Kontaktinformasjon:
www.arendal.kommune.no
telefon: 37 01 30 00
postmottak@arendal.kommune.no

Postadresse:
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Organisasjon:
Org.nr.: 940493021
IBAN: NO6730004049019
SWIFT: SPSONO22

Bank:
Sparebanken Sør
bankkontonr.: 3000 40 49019

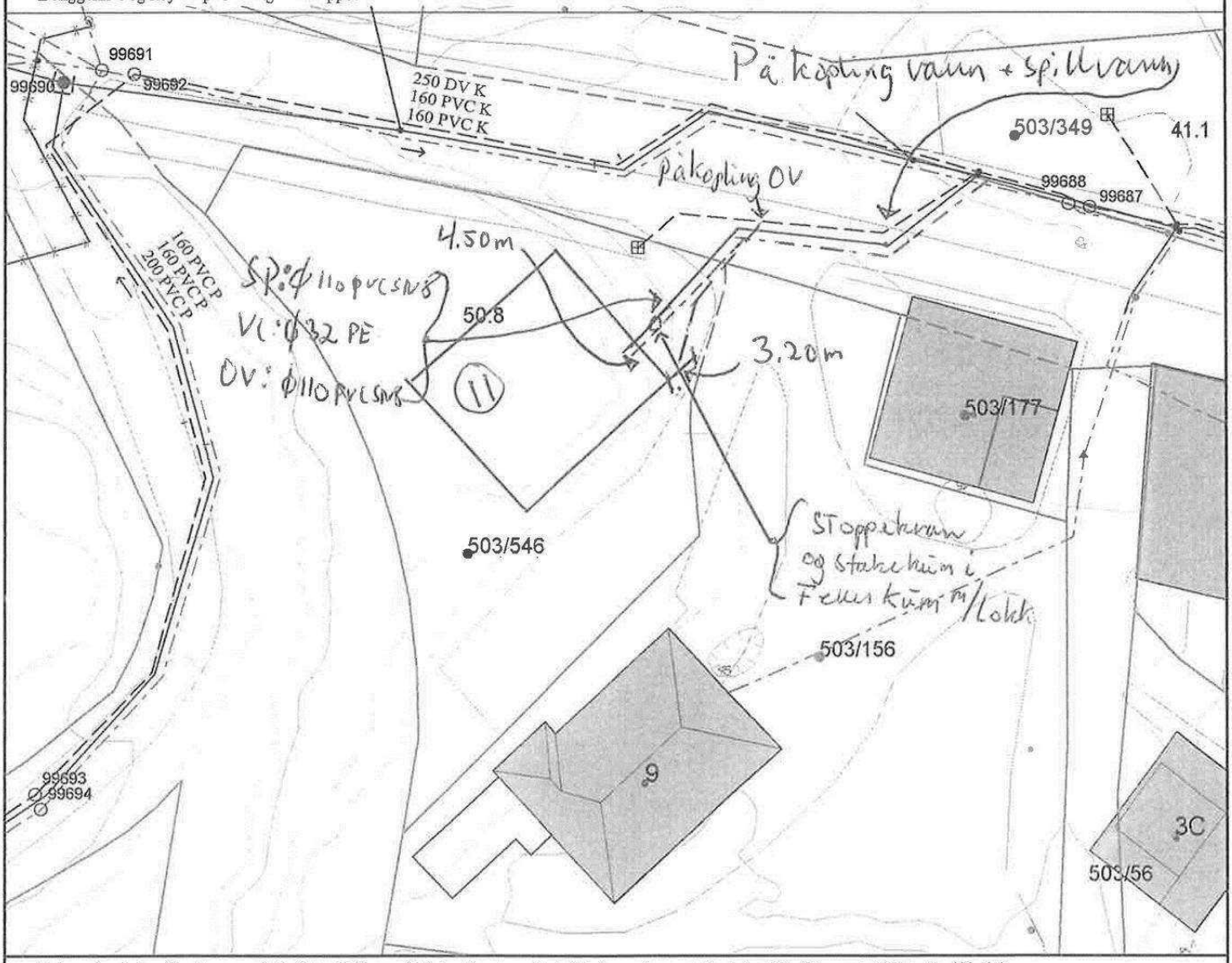
FERDIGMELDING AV VA-Anlegg
Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder: Gnr: 503 Bnr: 546 Festenr: Seksjonsnr: 113

Navn: STOLT BYGG A/S

Gate: Kierkegaardsveien 11 Område:

Målestokk 1:350
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Følgende skal målsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart); utvendig bakkekran, kum, stakeluke,tilkoblingssted (pkt på off.ledn), slamavskiller, minirenseanlegg, pumpestasjon, overgang nytt/eksistrende evt dim/matrialendring, grenrør og retningsendringer.

Rørdimensjon, materiale og trykklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.
Dersom stoppegran og/eller stakeluke ligger under et kumlokk skal det komme frem av skissen.

Dato tilkobling vann: } 10.05.16
Dato tilkobling avløp: }
Dato ferdigstilt slam-anlegg:
Tømming/utkoblingsdato:
Tømmefirma:
Dato lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretaket/underentreprenør: Fredrikstad Anlegg A/S
Org.nr. 980 585 689

Dato: 11/5-16

©Pollen Bygg & Eiendom DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL TWOSVENK A/V 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHAVSMANNENS SAMTYKKE.



FASADE SYDVEST

D-5

Tegningstype: Byggesak

Revisjonsstatus

Indeks	Date	Beskrivelse	Sign.
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

PROSJEKT: 4-mannsbolig
Gnr. 503, bnr. 546
Kirkegårdsveien 11

TILTAKSHAVER: STOLT BYGG AS

Ansvarlig:	Kontroll i:	Tegnet:	Arkiv:
NKN	BB	NKN	-503-546
Oppdrag nr:	Mal i:	Målestokk:	Dato:
2015-12	MM	1:100	20.02.2015

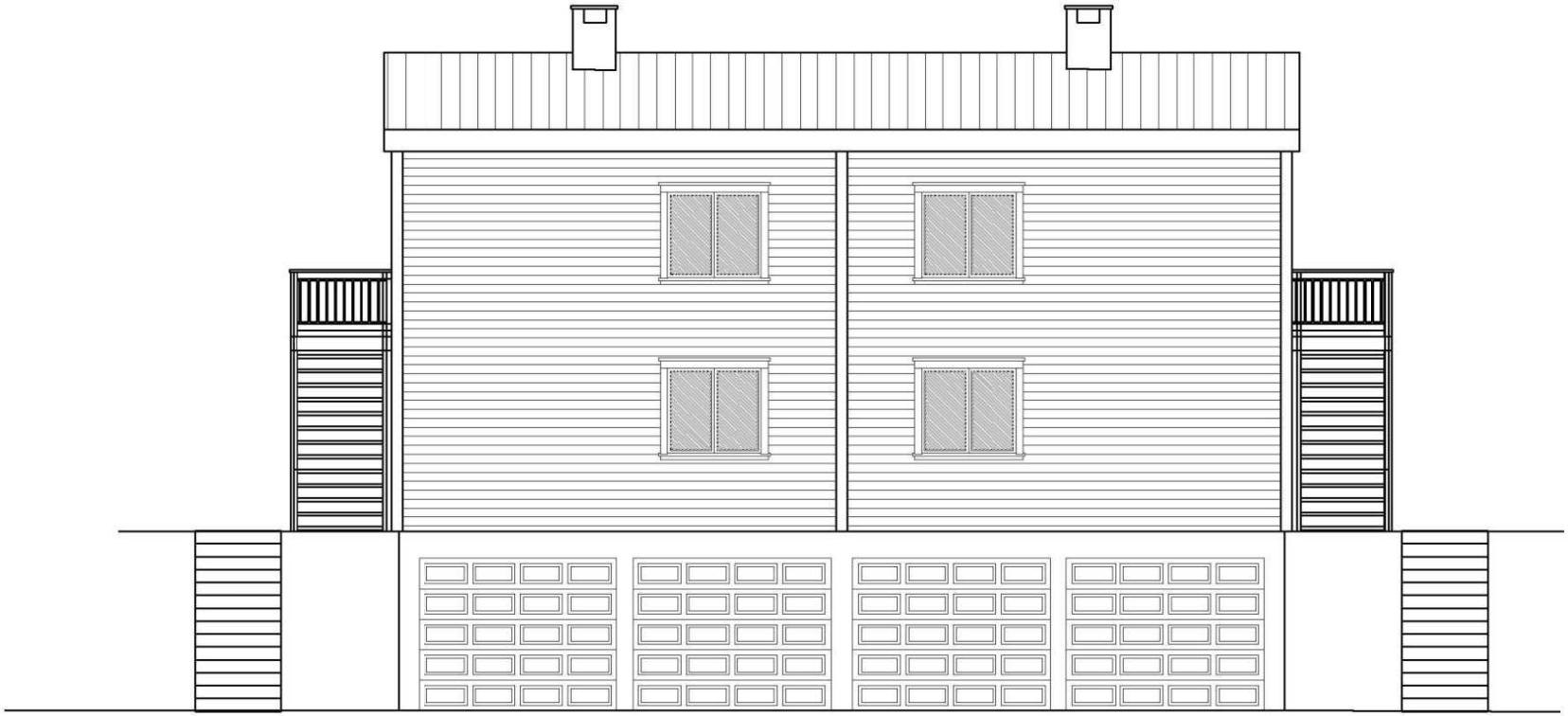
FASADER

POLLEN
BYGG & EIENDOM
ORG. NR. 985 229 635 MVA

Tegn.nr. F-400

Rev. -

©Pollen Bygg & Eiendom DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL TWOSVENK A/V 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.



FASADE SYDØST

D-4

Tegningstype
Byggesak

Revisjonsstatus

Indeks	Dato	Beskrivelse	Sign.
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

PROSJEKT: 4-mannsbolig
Gnr. 503, bnr. 546
Kirkegårdsveien 11

TILTAKSHAVER: STOLT BYGG AS

Ansvarlig:	Kontroll 1:	Tegnet:	Arkiv:
NKN	BB	NKN	-503-546
Oppdrag nr:	Mål i:	Målestokk:	Dato:
2015-12	MM	1:100	20.02.2015

FASADER

POLLEN
BYGG & EIENDOM
ORG. NR. 985 229 635 MVA

Tegn.nr. F-300

Rev. -

©Pollen Bygg & Eiendom DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL TWOSVENK A/V 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHAVSMANNENS SAMTYKKE.



FASADE NORDVEST

D-3

Tegningstype
Byggesak

Revisjonsstatus

Indeks	Dato	Beskrivelse	Sign.
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

4-mannsbolig
PROSJEKT: Gnr. 503, bnr. 546
Kirkegårdsveien 11

TILTAKSHAVER: STOLT BYGG AS

Ansvarlig:	Kontroll 1:	Tegnet:	Arkiv:
NKN	BB	NKN	-503-546
Oppdrag nr:	Mål i:	Målestokk:	Dato:
2015-12	MM	1:100	20.02.2015

FASADER

POLLEN
BYGG & EIENDOM
ORG. NR. 985 229 635 MVA

Tegn.nr. F-200

Rev. -

©Pollen Bygg & Eiendom DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL TWOSYDIK A/V 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHAVSMANNENS SAMTYKKE.



FASADE NORDØST

D-2

Tegningstype			
Byggesak			
Revisjonsstatus			
Indeks	Date	Beskrivelse	Sign.
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

PROSJEKT: 4-mannsbolig
Gnr. 503, bnr. 546
Kirkegårdsveien 11

TILTAKSHAVER: STOLT BYGG AS

Ansvarlig:	Kontroll i:	Tegnet:	Arkiv:
NKN	BB	NKN	-503-546
Oppdrag nr:	Mal i:	Målestokk:	Dato:
2015-12	MM	1:100	20.02.2015

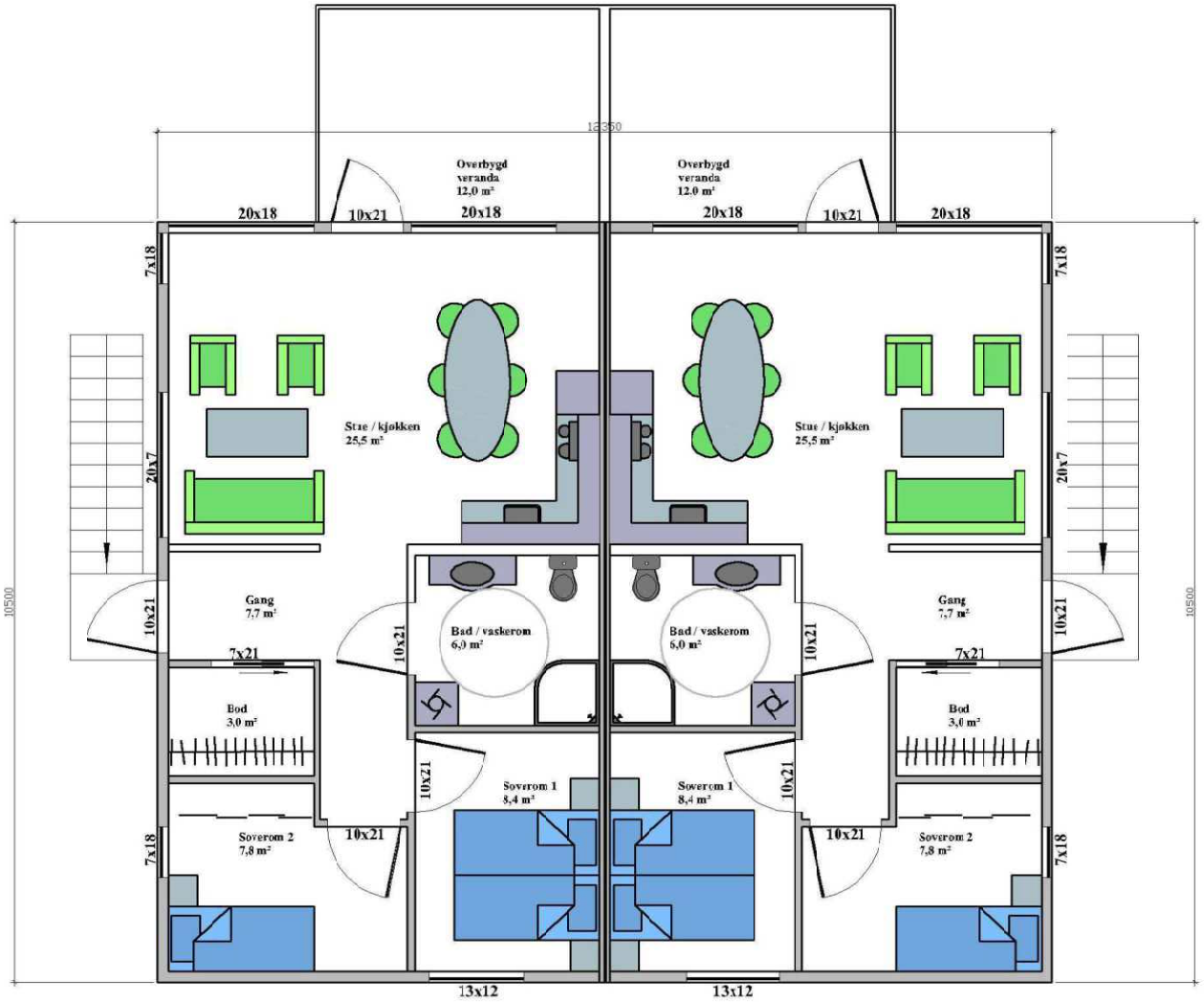
FASADER

POLLEN
BYGG & EIENDOM
ORG. NR. 985 229 635 MVA

Tegn.nr. F-100

Rev. -

©Pollen Bygg & Eiendom DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL TWOSVENK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHAVSMANNENS SAMTYKKE.



LEILIGHET 3
BRUKSAREAL = 60,7 m²

LEILIGHET 4
BRUKSAREAL = 60,7 m²

PLAN 2. ETASJE

D-7

Tegningstype: Byggesak

Revisjonsstatus

Indeks	Date	Beskrivelse	Sign.
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

4-mannsbolig
PROSJEKT: Gnr. 503, bnr. 546
Kirkegårdsveien 11

TILTAKSHAVER: STOLT BYGG AS

Ansvarlig:	Kontroll v:	Tegnet:	Arkiv:
NKN	BB	NKN	-503-546
Oppdrag nr:	Mal i:	Målestokk:	Dato:
2015-12	MM	1:100	24.02.2015

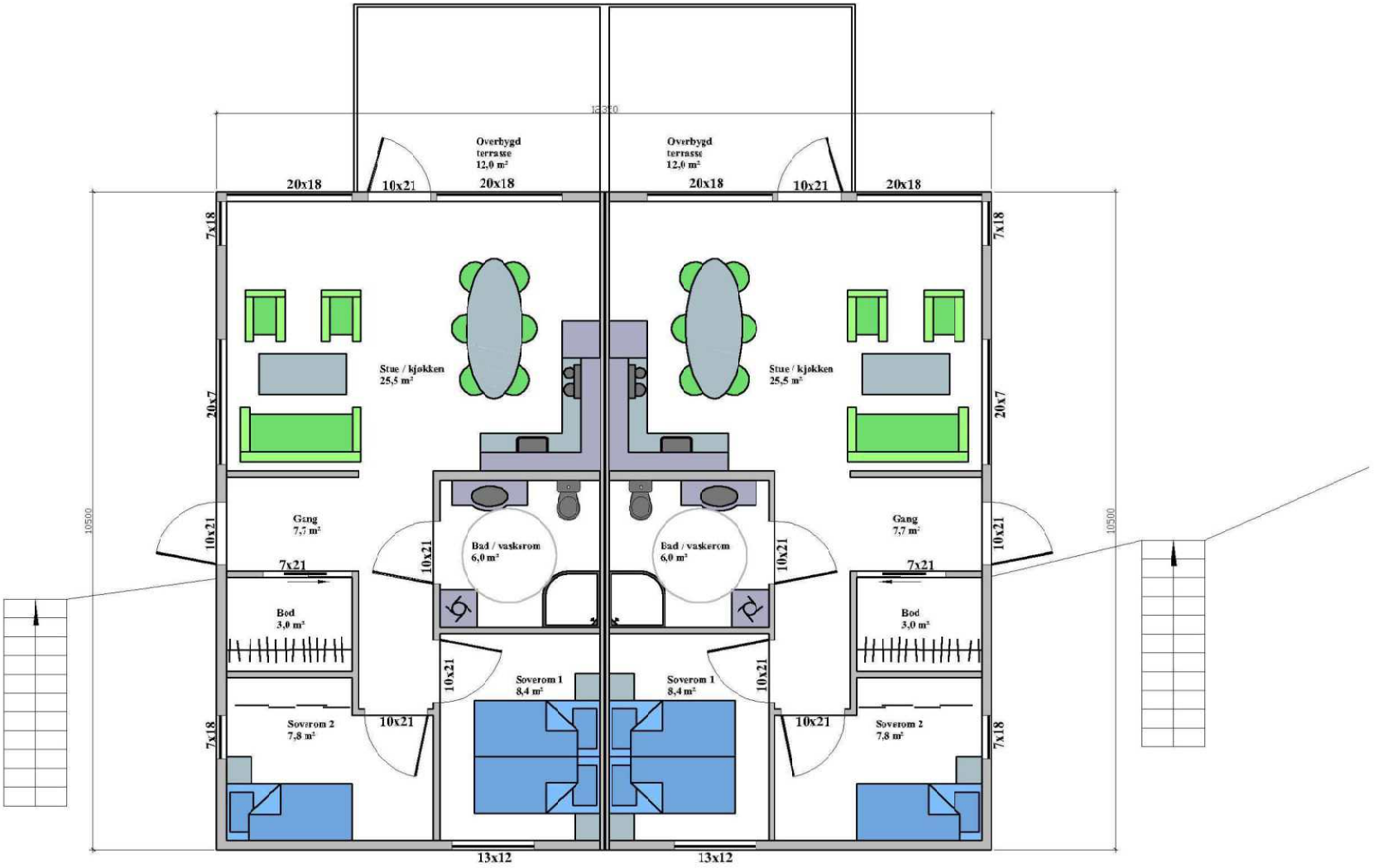
PLAN

POLLEN
BYGG & EIENDOM
ORG. NR. 985 229 635 MVA

Tegn.nr. Å-300

Rev. -

©Pollen Bygg & Eiendom DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL TWOSVENK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHAVSMANNENS SAMTYKKE.



LEILIGHET 1
BRUKSAREAL = 60,7 m²

LEILIGHET 2
BRUKSAREAL = 60,7 m²

PLAN 1. ETASJE

D-7

Tegningstype: Byggesak

Revisjonsstatus

Indeks	Date	Beskrivelse	Sign.
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

4-mannsbolig
PROSJEKT: Gnr. 503, bnr. 546
Kirkegårdsveien 11

TILTAKSHAVER: STOLT BYGG AS

Ansvarlig:	Kontroll i:	Tegnet:	Arkiv:
NKN	BB	NKN	-503-546
Oppdrag nr:	Mal i:	Målestokk:	Dato:
2015-12	MM	1:100	24.02.2015

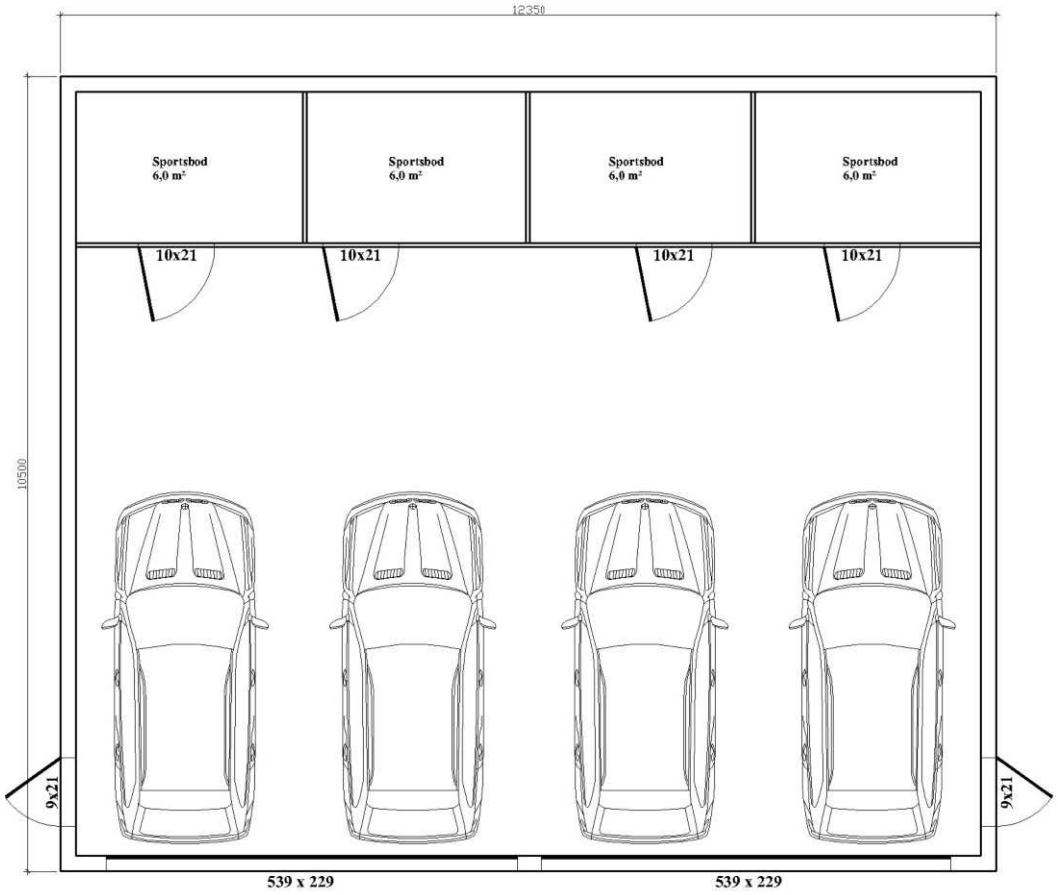
PLAN

POLLEN
BYGG & EIENDOM
ORG. NR. 985 229 635 MVA

Tegn.nr. P–200

Rev. -

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL TRDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE.



GARASJE I KJELLER

BRUKSAREAL = 120,7 m²

PLAN UNDERETASJE

D-6

©Pollen Bygg & Eiendom

Tegningstype: Byggesak

Revisjonsstatus

Indeks	Dato	Beskrivelse	Sign.
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

PROSJEKT: 4-mannsbolig
Gnr. 503, bnr. 546
Kirkegårdsveien 11

TILTAKSHAVER: STOLT BYGG AS

Ansvarlig:	Kontroll 1:	Tegnet:	Arkiv:
NKN	BB	NKN	-503-546
Oppdrag nr:	Mal i:	Målestokk:	Dato:
2015-12	MM	1:100	24.02.2015

PLAN

POLLEN
BYGG & EIENDOM
ORG. NR. 985 229 635 MVA

Tegn.nr. P–100

Rev. –

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Mads Møller Helgesen 307250082
Vår referanse: 3746474/26353724
Bestilling: C3 2025-05-08 (7) 155

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
525657	200	13.6.2016	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	503	546	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

Fm. 128/2016

Ref. 704806

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601994585
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940493021	ARENDAL KOMMUNE	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
999647383	STOLT BYGG AS		Kuvigheia 12, 4841 ARENDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0906	503	546

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0906	503	546	0	1	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	503	546	0	2	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	503	546	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	503	546	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 525657 Tinglyst: 13.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/525657/200
Uthentet 2025-05-08 12:43

Ref. 704806

Fnr. 128/2016

Begjæringsskjemaet sendes til Arendal kommune Postboks 123 4891 Grimstad		☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner** ☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0906	**Arendal**	**503**	**546**		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
999647383	STOLT BYGG AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	1	B												
2	B	1	B												
3	B	1	B												
4	B	1	B												
SUM BRØK	4			SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 4 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
		ATLE PEDERSEN	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Arendal kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

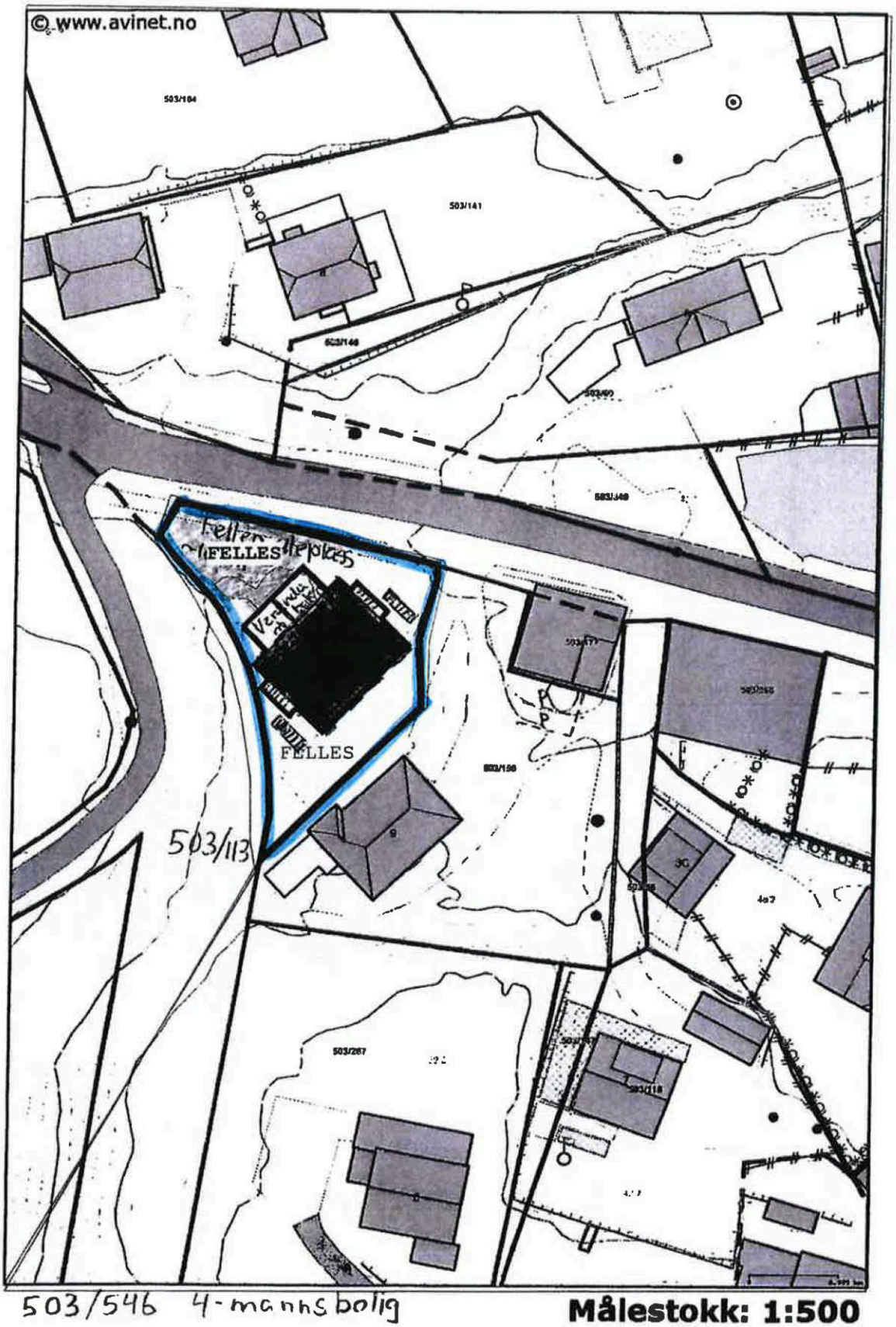
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
503	**546**			

Dato	Underskrift	Stempel
9/6-16	Ole Egil Andreassen	ARENDAL KOMMUNE geodata

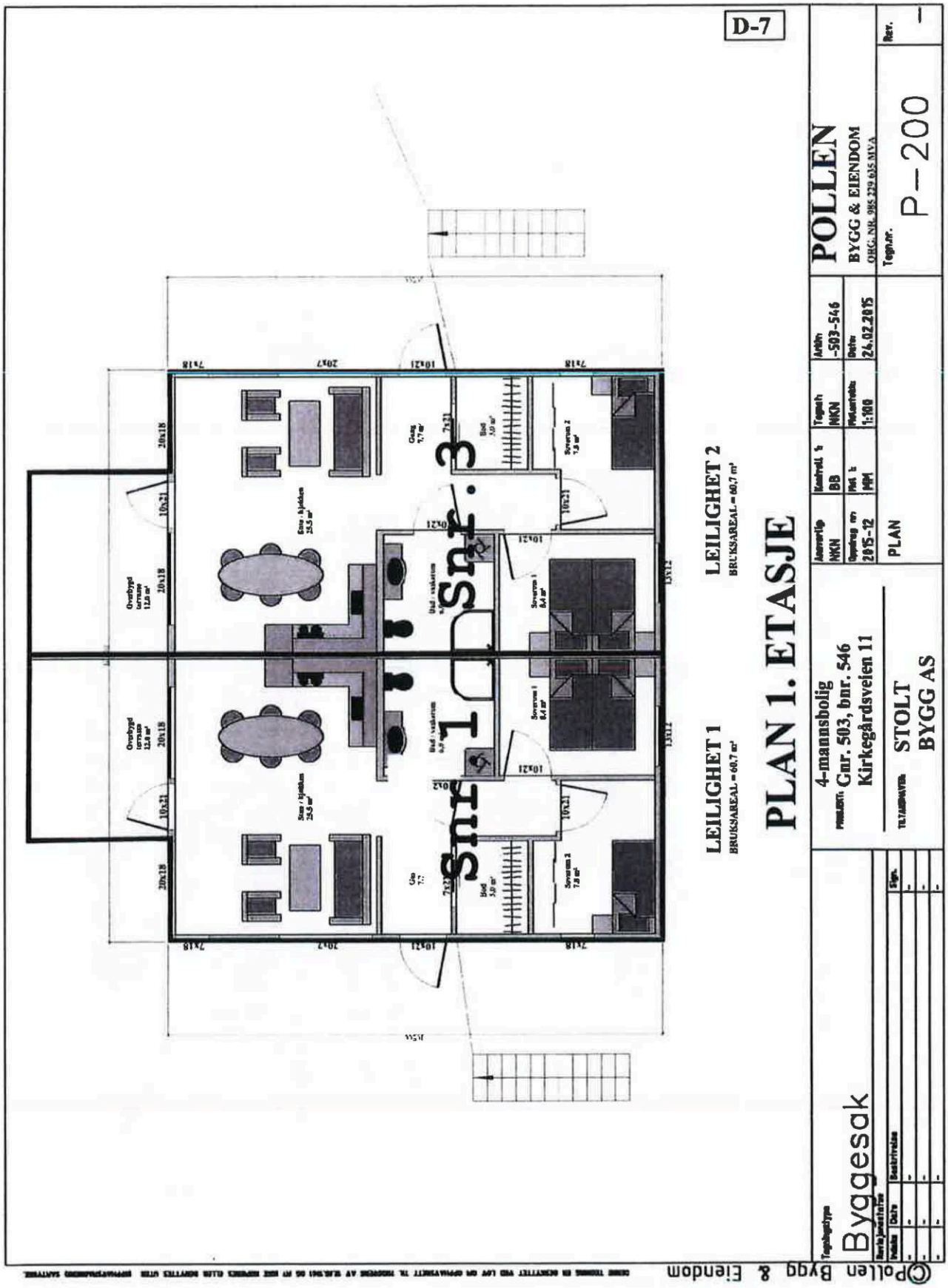
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

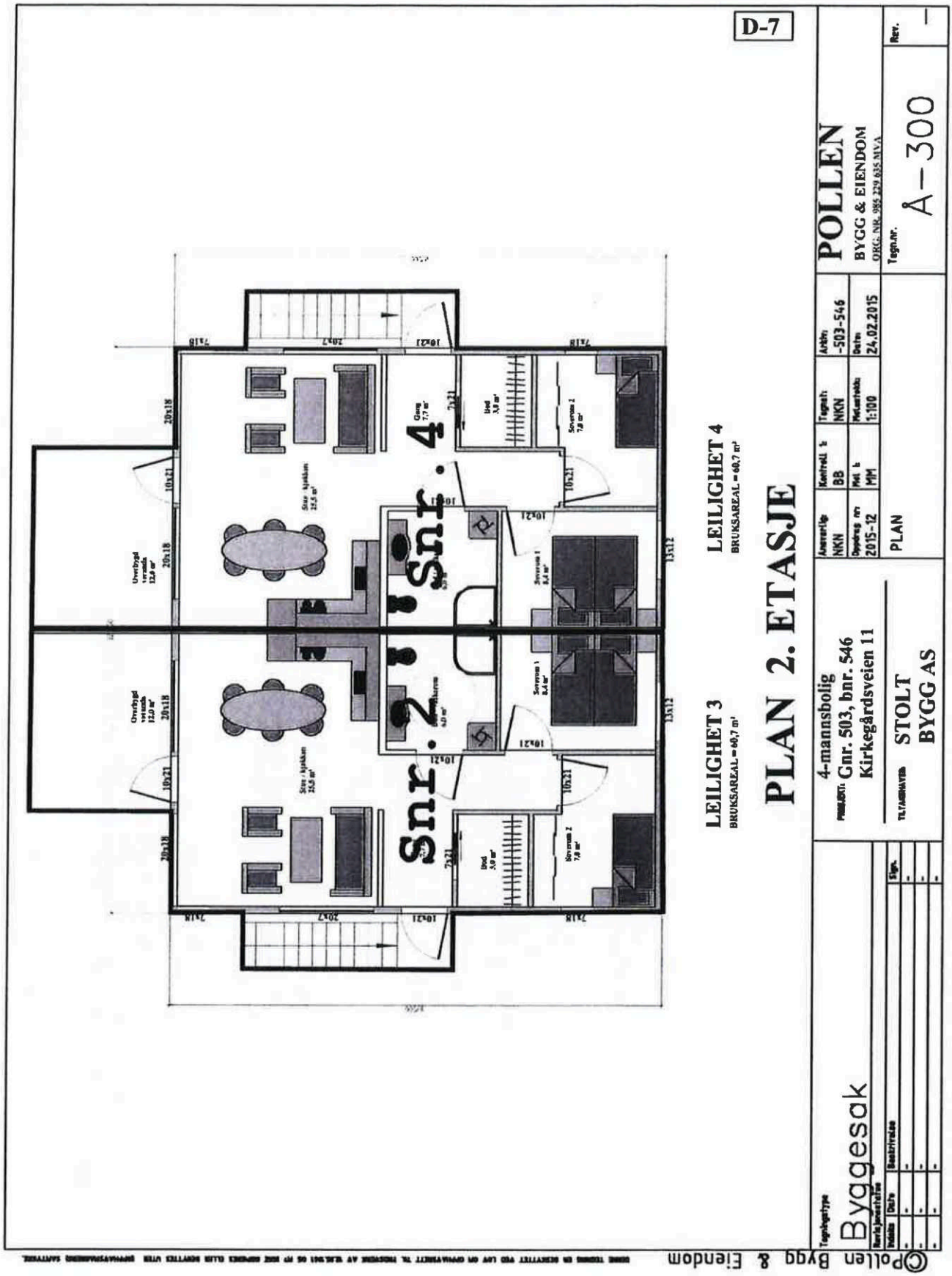
Seksjonering Kirkegårdsveien 11 Vedlegg 1



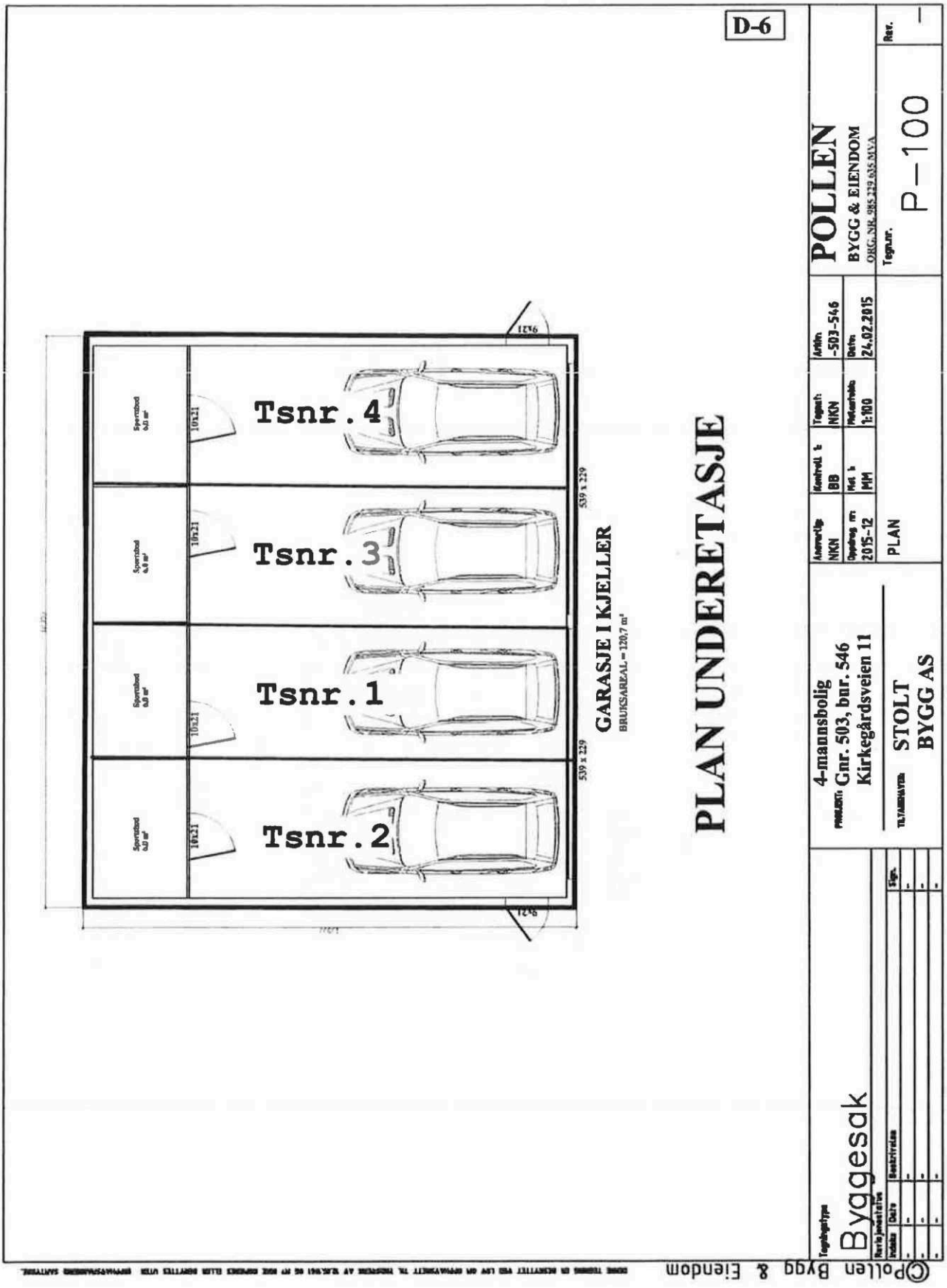
Seksjonering Kirkegårdsveien 11 vedlegg 2



Seksjonering Kirkegårdsveien 11 Vedlegg 3

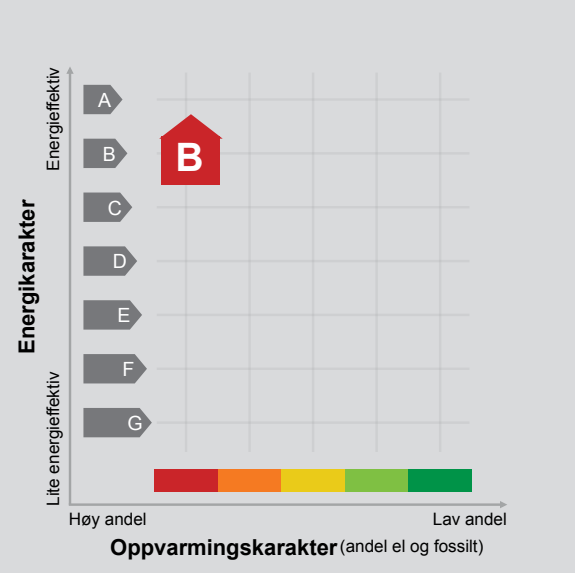


Seksjonering Kikegårdsveien 11 Vedlegg 4



ENERGIATTEST

Adresse	Kirkegårdsveien 11B
Postnummer	4847
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	503
Bruksnummer	546
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300505476
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-122650
Dato	19.05.2025



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 8 133 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 133 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Slå el.apparater helt av
- Tidsstyring av panelovner
- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs

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:	Firemannsbolig
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kirkegårdsveien 11B, 4847 Arendal
Gnr. 503, Bnr. 546, Snr. 2, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307250082

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Mads Møller Helgesen

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 415 10 789

E-post: mads.moller.helgesen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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.

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