PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

TJÆREBLOMSTHEIA 73

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport - NS 3600

Tjæreblomstheia 73

4823 Nedenes

Gnr: **426** Bnr: **108**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *862006*
Opprettet: *16.08.2025*
Utskrift: *18.08.2025*

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.
Taktekking er inspisert i fra takfot med stige.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

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

Enebolig

TG 0
6 stk

Drenering
Drenering og fuktsikring
Bad - 1. etasje
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Radon
Radon
Geologiske forhold
Skredfare
Flomfare
Bad - 2. etasje
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
34 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)

Yttertak
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag
- Beslag

Bad - 1. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - 1. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

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

Bad - 2. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
0 stk

TG 3
0 stk

TG IU
3 stk

Takkonstruksjon
Takkonstruksjon
Renner, nedløp og beslag
Renner og nedløp
Loft (innredet og uinnredet)
Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig av nyere dato beliggende på en solrik og sentral tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god og her er kun vanlig elde mht. alder.

Innvendig er det liten grad av bruksslitasje.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Esben Warhuus Beate Irene Haugenes	**Rekvirert dato:**	30.07.2025

Besiktigelse

Til stede:	Takstingeniør Erik Sørensen Esben Warhuus Beate Irene Haugenes	**Besiktigelsesdato:**	13.08.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Tjæreblomstheia 73, 4823 Nedenes **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
426	108

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Esben Warhuus
Beate Irene Haugenes

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.	01.08.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 401,4
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
2017

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.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
1. etasje	65	5	9
2. etasje	66		9
Sum:	**131**	**5**	**18**
Sum BRA:	**136**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-i:** Gang, bad, kjøkken, stue. **BRA-e:** Utvendig bod. **TBA:** Terrasse.
2. etasje	**BRA-i:** Stue, bad, 3 soverom. **TBA:** Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 136m2.
P- rom = 131m2.
S- rom = 5m2.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

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

Vurdering / Avvik

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen.

TG 1

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

Grunnmur og fundamenter — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn består av fyllmasse i stein.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av såle på mark.

Drenering — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring
Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.

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 stående og noe 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 tre med isolerglass, har vanlig elde mht. alder.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse 1. etasje.

Terrasse side nord 2. etasje virker ok.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon
Taket er av type flatt. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med Sarnafil, undertak er med plater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

TG 1

Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Renner og nedløp
Innvendig sluk montert, er ikke inspisert.

TG 1

Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, 2 sluker montert. Ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet har litt 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)
Må forvente membran 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 himlingen.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, dusjnisje og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er utført i fra stuen.

Bilder



Hulltaking.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet har litt fall mot sluk.

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)
Må forvente membran 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 i himlingen.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og dusjhjørne.

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 nord-vest, ingen fukt målt her.

Bilder



Hulltaking.

Kjøkken 1. etasje

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, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

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

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper
Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjonsoppbygging
Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

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

TG 0

Radon
Radonduk 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.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bad 1. etasje, er ikke funksjonstestet.

TG 1

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

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder à 200 liter montert i bad 1. etasje.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventilasjonsanlegg montert.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1. etasje på vegg øst ende syd.
Hovedsikring 40 ampere, 15 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?	2017	
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?		

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2023	EL. billader.
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	
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.

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?		
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 ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 18.08.2025
Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250121

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Beate Irene Haugenes	Esben Warhuus

Gateadresse
Tjæreblomstheia 73

Poststed	Postnr
NEDENES	4823

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 4

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: 307250121

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert av elektriker

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fått spiler på sidevegg på carport

Arbeid utført av: R.O bygg As

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

Document reference: 307250121

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 307250121

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: 307250121

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beate Irene Haugenes	b49c53291c7f1f3b07831e a4c63401aecd70f784	03.07.2025 13:06:17 UTC	Signer authenticated by One time code

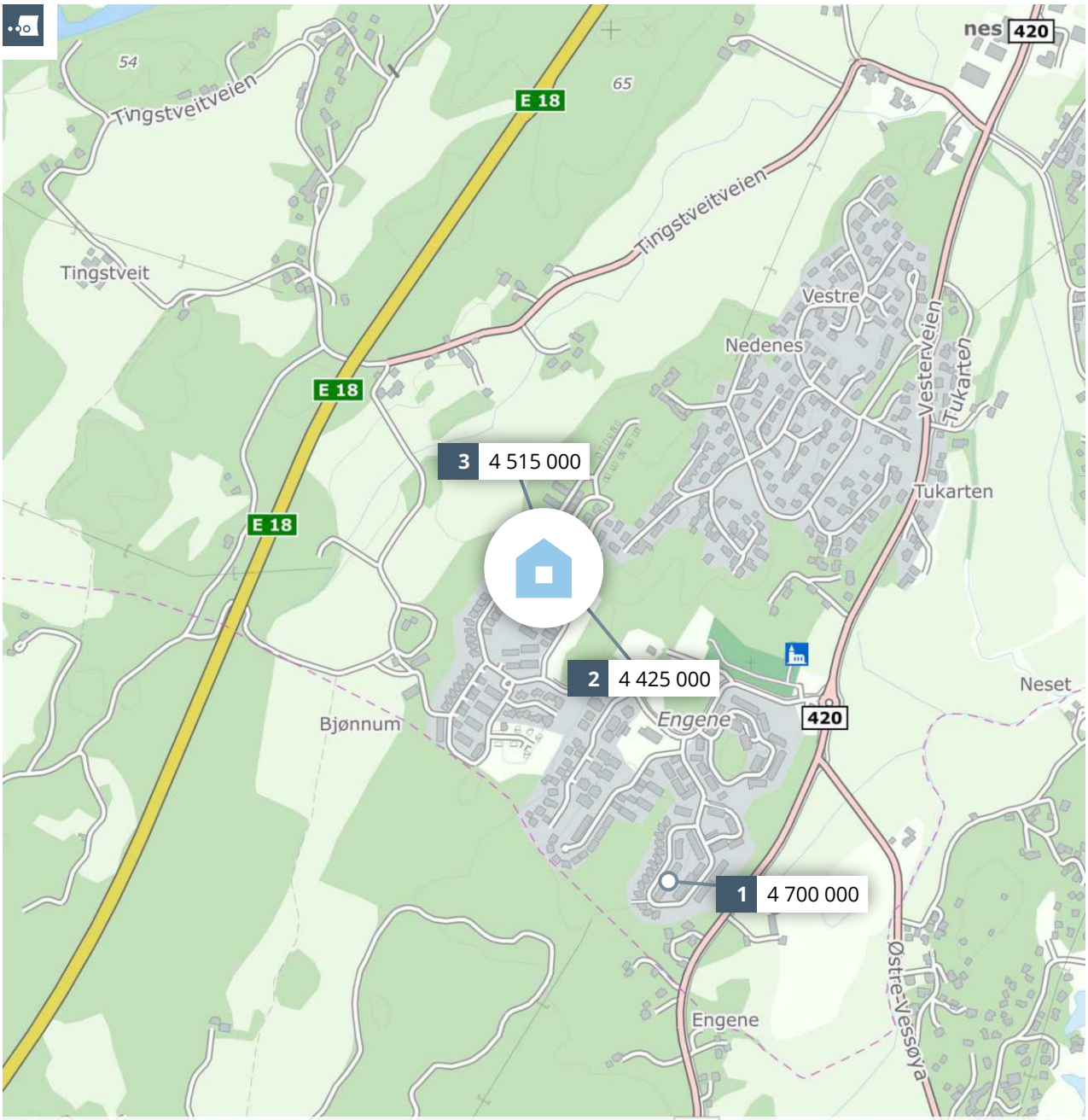
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Esben Warhuus	a60e924435dcffecfc7950 48a9a6e1a3cbe19718	01.08.2025 08:01:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307250121

→ 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://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

TJÆREBLOMSTHEIA 73

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Arendal den 19.08.2025

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

Tjæreblomstheia 73, 4823 NEDENES

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 426 BNR 108 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4203 ARENDAL GRUNNKRETS NEDENES

Verdivurdert til

4 590 000

-	4 590 000	35 038
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	131 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					401 m²	
Byggeår					2019	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blåklokkesvingen 77				15.05.2025	3 990 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**37 600**
	125 m²	2012	342 m²	3 sov						
2	Tjæreblomstheia 79				17.07.2023	4 800 000	**4 425 000**	0	4 425 000	**33 271**
	133 m²	2019	436 m²	3 sov						
3	Tjæreblomstheia 77				14.02.2025	4 590 000	**4 515 000**	0	4 515 000	**33 947**
	133 m²	2020	399 m²	3 sov						

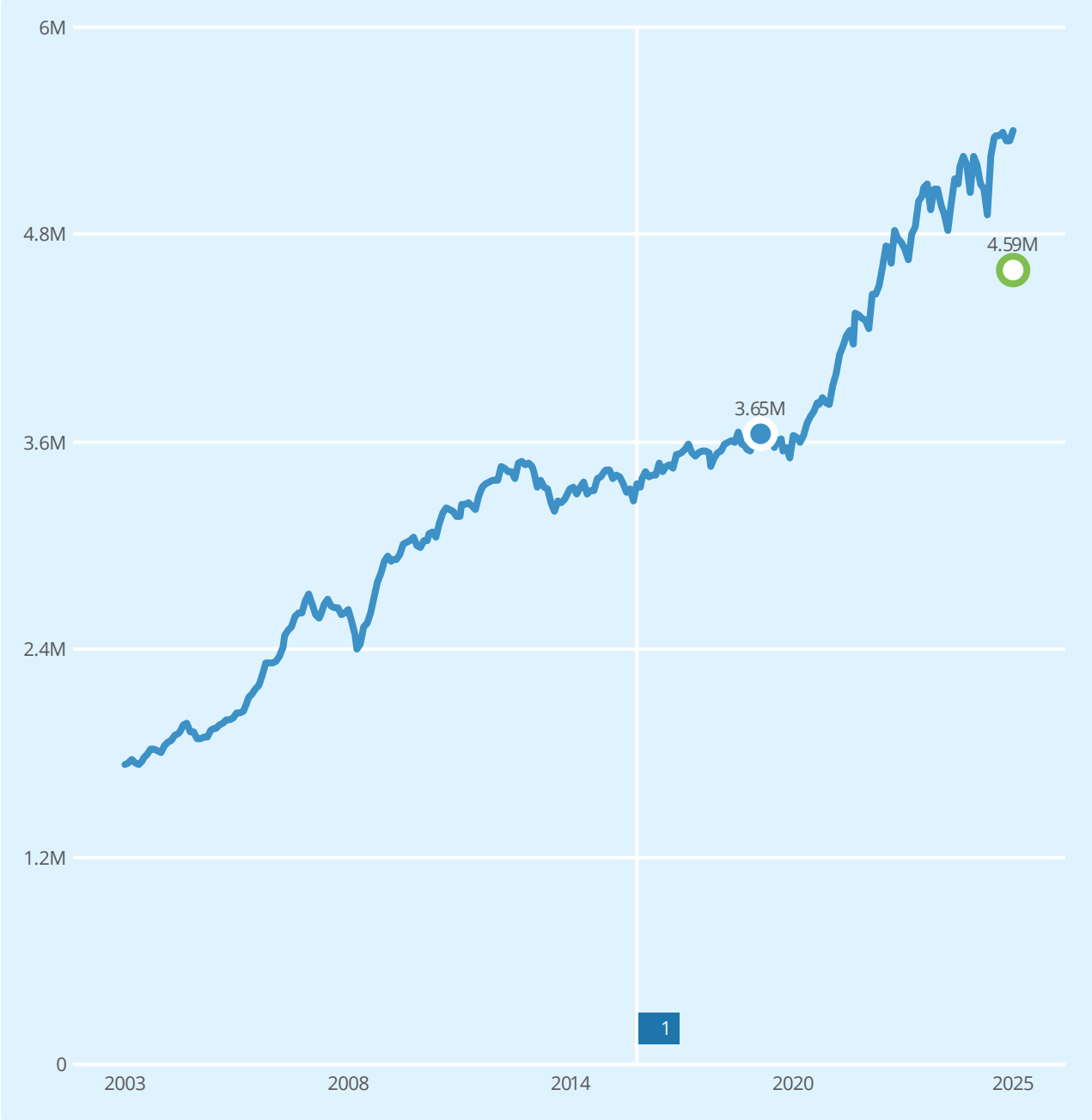
En moderne og stilren enebolig på Engene platå, ferdigstilt i 2019 med fine detaljer og smart løsning. Denne innholdsrike boligen går over to etasjer og tilbyr bl.a. tre soverom, to delikate bad og romslig stue med delvis adskilt kjøkken, samt loftstue. Uteområdet er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen, hekk og romslig terrasse, samt balkong i andre etasje som sammen med solrik tomt gir flotte solforhold. Nærhet til barnehage, lekeplasser, skole og flotte badestrender gjør dette til en familievennlig bolig.

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 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.03.2019		22.03.2019	-	3 650 000	-	3 650 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i NEDENES grunnkrets nå

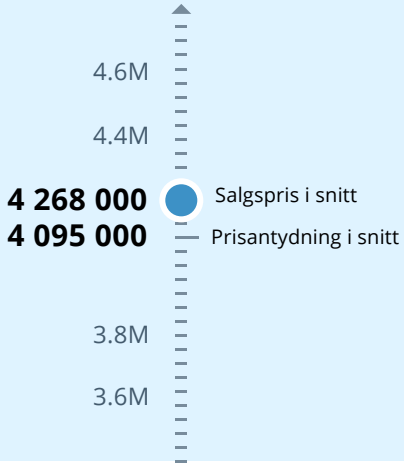
1
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
97
dager

Eneboliger solgt i NEDENES grunnkrets siste 6 mnd

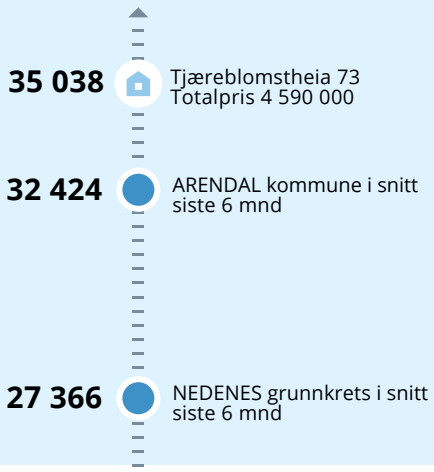
13
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 5.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tjæreblomstheia 73

Nabolaget Nedenes - vurdert av 110 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nedenes skole (1-10 kl.) 499 elever, 28 klasser	6 min 3.2 km
Asdal skole (1-10 kl.) 485 elever, 23 klasser	10 min 5.5 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	17 min 10.8 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	16 min 11.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Engene kirke Linje 100, N100, 101, N101	8 min 0.7 km
Bråstad stasjon Linje R50	15 min 10 km
Kristiansand Kjevik	46 min

BARNEHAGER

Engene barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min 0.5 km
Hasla Solkollen barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min 3.4 km
Haugenes barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 3.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Nedenes	19 min
Kiwi Nedenes	5 min

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

Fevik Senter	6 min
Apotek 1 Nedenes	5 min
Arendal Vinmonopol	17 min

SPORT

Vestre Nedenes - Balløkke	10 min
Nedenes barne- og ungdomsskole	23 min
SKY Fitness Fevik	5 min
Friskis & Svettis Arendal	12 min

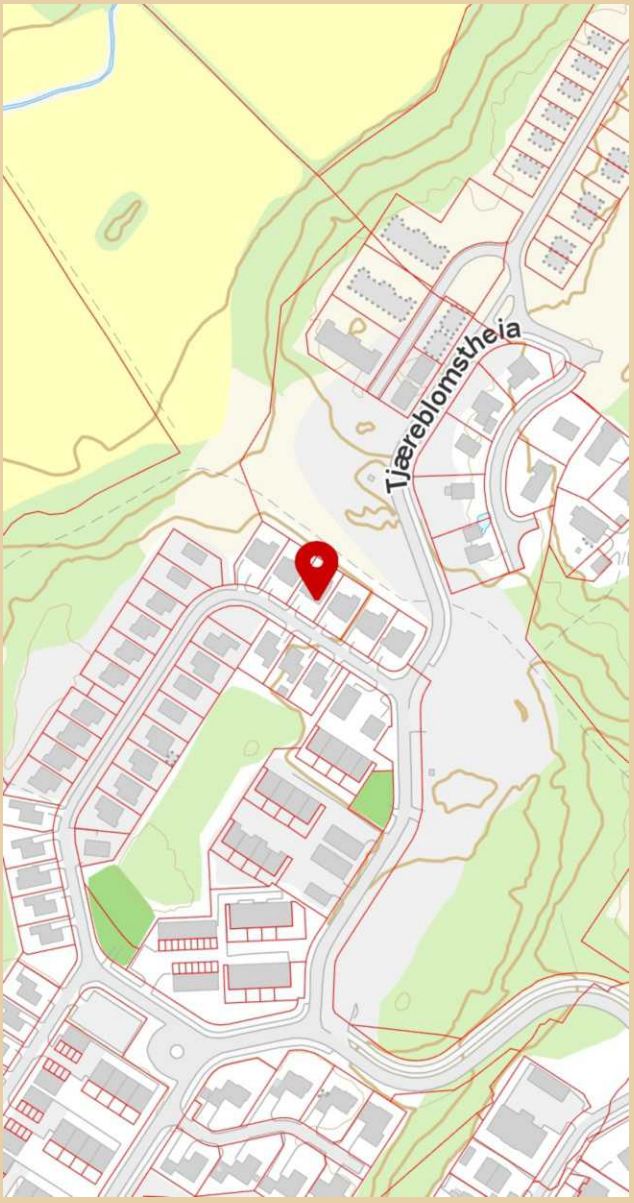
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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.:	426		Bnr.:	108	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:		Tjæreblomstheia 73, 4823 Arendal					Dato:	15.07.2025	
Beregnet areal:		401,4 m^2							
Bygningstype:		111 - Enebolig							
Tatt i bruk:		Ikke oppgitt							
x	Ja		Nei						
x	Ja		Nei						

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. 19 174,12
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 7 210

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.

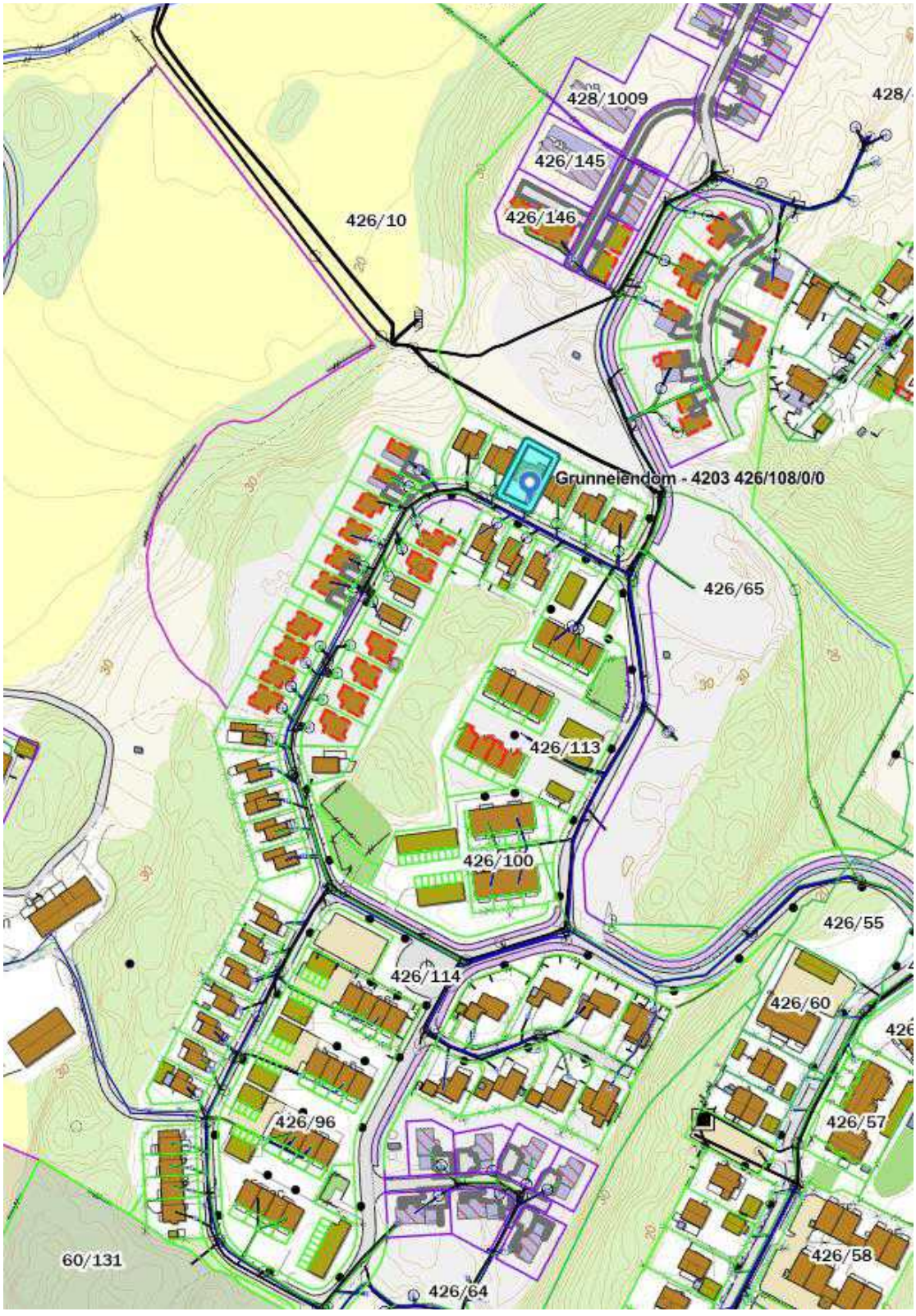
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

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

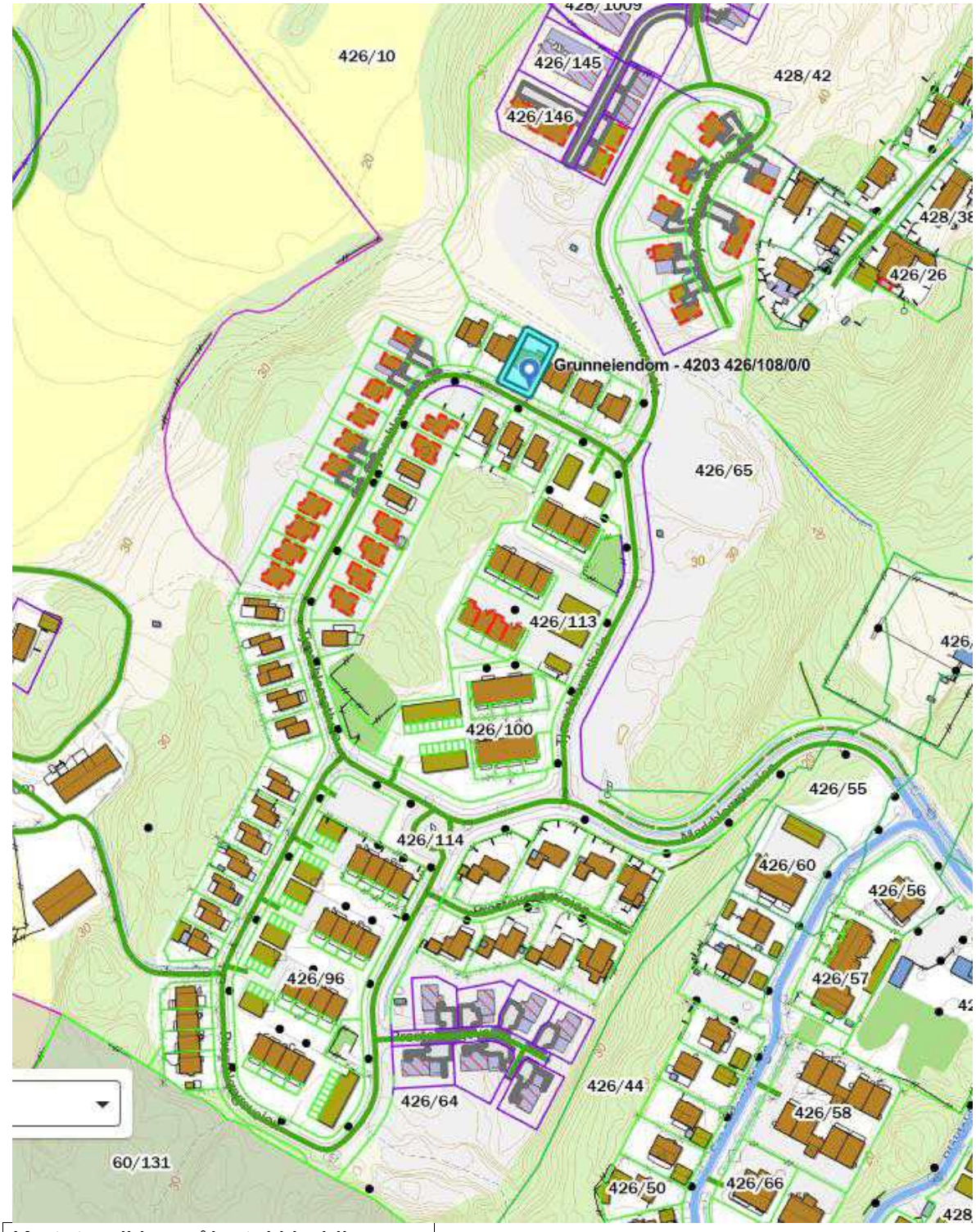


Kartet er ikke målestokkholdig

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



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.:	426	Bnr.:	108	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Tjæreblomstheia 73, Nedenes					Dato:	03.07.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan *Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).* *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1403r3	Engene Terrasse *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	16.06.2011

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

Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

Merknader:

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

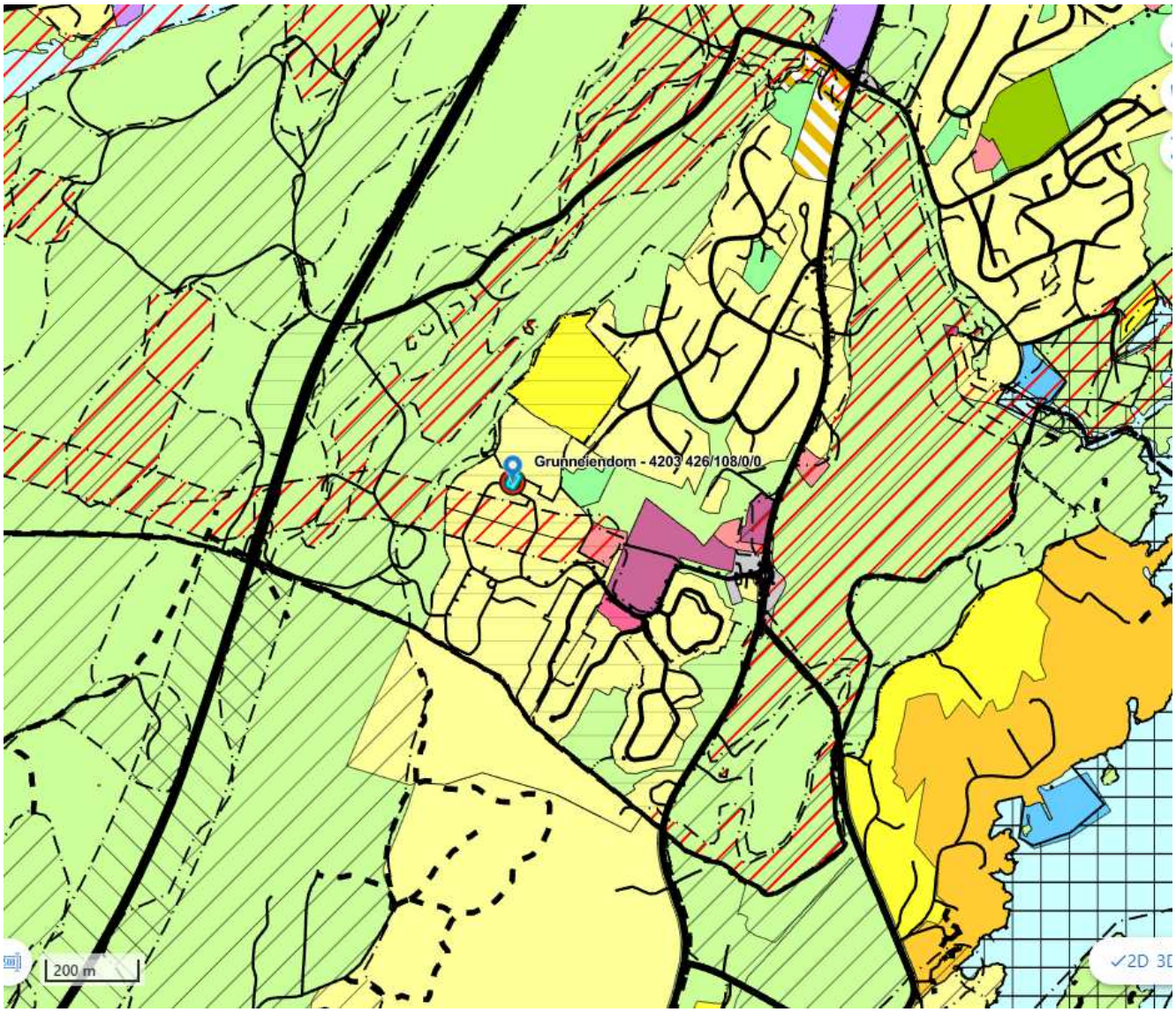


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringssone reguleringsplan" i Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor planområdet

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

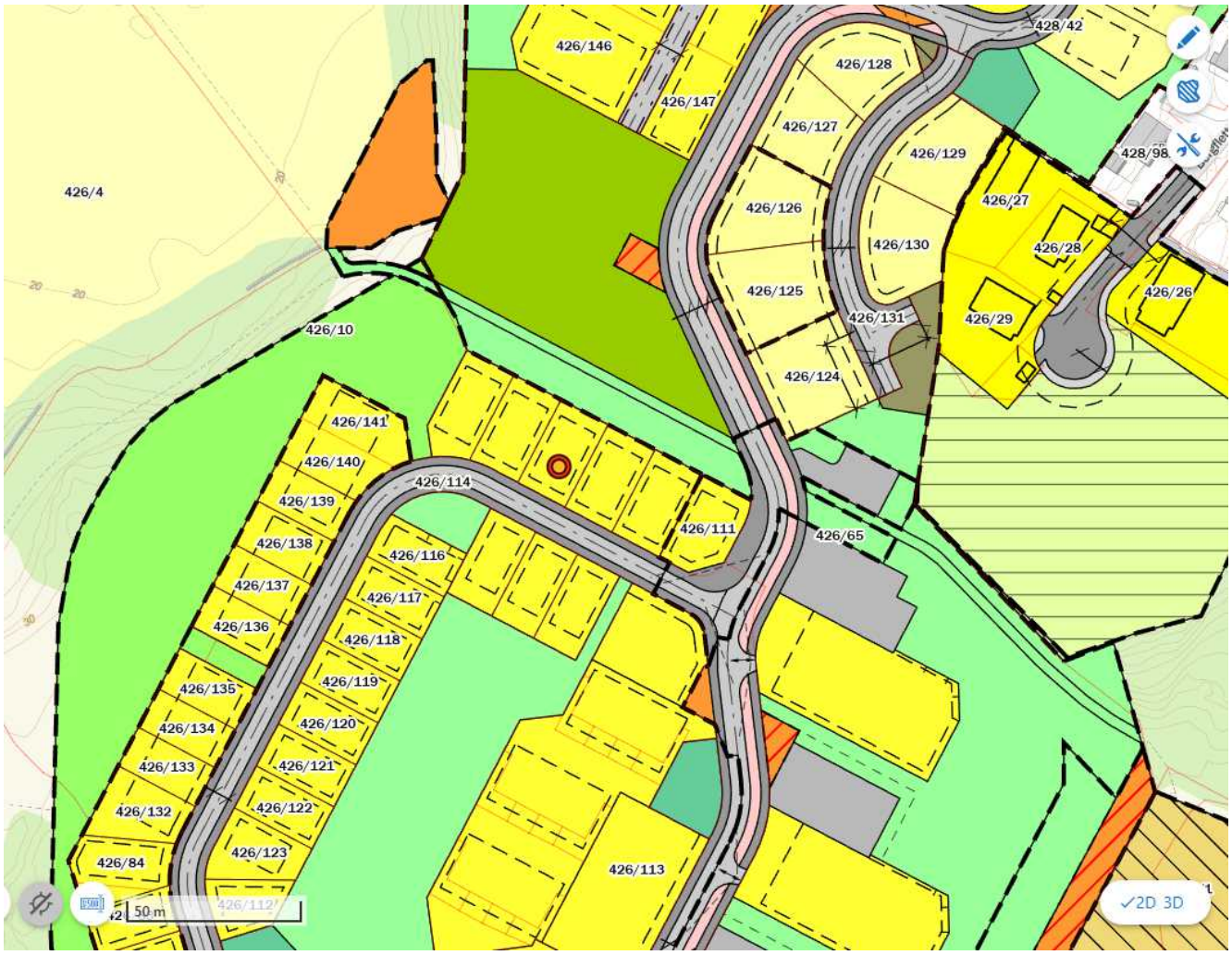


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

ARENDAL KOMMUNE
Planbestemmelser
for
Detaljregulering Engene Terrasse

Arkivsak: 2010/4400
Arkivkode: 1403r3

Vedtatt i Arendal bystyre: 16.06.2011, sak 11184
Plankartets utarbeidelsesdato: 30.06.2010, sist endret 25.05.2022

Mindre endring av kart, delegert myndighet: **05.09.2011,** sak 2011/6906
Kort beskrivelse: Justere tomtegrenser i B11 og B19 og øke antall boliger i AB11 og AB19.

Mindre endring av kart, delegert myndighet: **07.06.2012**, sak 2011/6906
Kort beskrivelse: Justere områdeavgrensning, veitrase og tomtegrenser innenfor områdene B14 og B15. Forskyve område AB16 ca. 5 m mot nord. Senke høyden på vei oSV3 langs AB16 og AB17. Utvide og tilpasse avgrensningen av områdene f_SP6 og f_SP7.

Mindre endring av kart, delegert myndighet: **12.06.2012**, sak 2012/5270
Kort beskrivelse: Endring av utnyttelsesgraden i områdene AB14 og AB15 fra % BYA = 28 % TIL 30 %.

Mindre endring av kart, delegert myndighet: **10.06.2015**, sak 2013/8904
Kort beskrivelse: Endringer av boligbebyggelse og renovasjon.

Mindre endring, kommuneplanutvalget: **21.09.2016**, PS 16/139
Kort beskrivelse: Kommuneplanutvalget imøtekommer ikke anmodning om mindre endring, med hensikt å endre eierformen på regulerte lekeplasser og renovasjonsområder til offentlig formål. Bestemmelsene rettes i henhold til bystyrets vedtak 16.06.2011.

Mindre endring, vedtatt etter delegert myndighet: **06.12.2019**, sak 19/5190
Kort beskrivelse: Endring av eierform for renovasjonsområder f_ARA1 og f_ARA7 fra privat/felles til offentlig, omdisponere områdene AEA3 og ARA3 til grønnstruktur o_GF5 og område ARA5 til grønnstruktur o_GF6, omdisponere en sone rundt trafo-anlegg fra grønnstruktur til energianlegg.

Mindre endring, administrativt vedtak **23.04.2020**, sak 20/1252 (endring av planid. 09062017-3 Vestre Nedenes Panorama).
Kort beskrivelse: Justering av kryss mellom KV2 og SV4

Mindre endring, kommuneplanutvalget: **05.05.2021**, PS 21/46
Kort beskrivelse: omdisponering av områdene AB16 – AB17 fra blokkbebyggelse til eneboliger.

Mindre endring, administrativt vedtak **29.07.2021**, sak 21/1185
Kort beskrivelse: Justering av tomtegrenser på delområdene AB11 og AB13.

Mindre endring, vedtatt i kommuneplanutvalget **23.11.23**, PS 23/90 (plankart for *Engene Terrasse AB1 – AB3)*
Kort beskrivelse: Omdisponering av områdene AB1 – AB3 fra blokkbebyggelse til 2 stk. 6-manns-boliger innenfor hvert område.

1 GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med områdegrense på plankartet.

1.2 Området disponeres til følgende formål i flg. plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg - § 12-5 nr. 1:

- boligbebyggelse	B9 - B13, Bl8 - B19, B21
- boligbebyggelse – frittliggende	ABl4 – ABl7
- boligbebyggelse – konsentrert	AB1 - AB4, AB20
- garasjeanlegg for boligbebyggelse	AG1-AG5
- energianlegg, trafo	o_AEA1, o_AEA4 – o_AEA5
- renovasjon	o_ARA1, f_ARA4, f_ARA6, o_ARA7, f_ARA8
- lekeplass	f_ALEK1, f_ALEK3 - f_ALEK4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5 nr. 2:

- kjørevei	o_SV1 - o_SV5, f_SV7, a_SV8, f_SV9 - f_SV10
- fortau	o_SF1 – o_SF4
- gang/sykkelvei	o_GSG 1
- annen veigrunn - tekniske anlegg	-
- parkeringsplasser	f_SP1 – f_SP2, f_SP5 - f_SP7, f_P1, f_P4

Grønnstruktur - § 12-5 nr. 3:

- turvei	o_TV1 – o_TV2
- friområde	o_GF2 – o_GF7, f_GF8

Landbruks-, natur- og friluftsformål - § 12-5 nr. 5

- friluftsformål a_LNFF1

1.3 Følgende hensynssoner iflg. p1an- og bygningslovens § 12-6 inngår:

Hensynssoner

- sikringssoner – frisikt	H140
- faresoner - høyspenningsanlegg, trafo	H370

1.4 Følgende bestemmelseområder i flg. p1an- og bygningslovens § 12-7 inngår:

Bestemmelseområder

- krav om beplantning	#1 - #2

2 FELLESBESTEMMELSER

Detaljregulering

2.1 Utbygging kan gjennomføres direkte på grunnlag av reguleringsplanen. Illustrasjonsplan og 3D-modell som følger som vedlegg til reguleringsplanen, skal være retningsgivende for disponering av områdene - blant annet med hensyn til valg av hustyper og -plasseringer. Kravet gjelder ikke for bebyggelsen i områdene AB1 – AB3 og AB16 – AB17 (etter senere revisjoner).

Forstøtningsmurer

2.2 Forstøtningsmurer skal ha en enhetlig utforming i naturstein (eller overflate mot det fri i naturstein). Forstøtningsmurer kan plasseres i tomtegrense.

2.3 Byggeområder som grenser til friluftsområde a_LNFF1 skal avgrenses mot friluftsområdet med forstøtningsmur. Utførelsen tilpasses terreng.

Energianlegg

2.4 Areal for trafokiosker er vist på plankartet. Områdenes størrelse, utforming og plassering tilpasses ved detaljprosjektering. Område o_AEA5 nyttes til utvidelse av tomt til trafoanlegget tilhørende Agder Energi Nett AS.

Renovasjon

2.5 Arealer f_ARA4 og f_ARA6 kan nyttes til felles postkassestativ. Arealer o_ARA1 og o_ARA7 er offentlige og kan nyttes til nedgravde renovasjonsanlegg.

Tabellen under angir hvilke boliger fellesområdene er felles for:

Arealer	*Boliger i områdene*
f_ARA4	AB14, AB15
f_ARA6	AB20
f_ARA8	AB16 – AB17

Støy

2.6 Ved utbygging skal det foretas beregninger av støy fra transformatoranlegget. Dersom beregnet støynivå overskrider gjeldene grenseverdier må nødvendig tiltak gjennomføres.

Krav til bilparkering

2.7 Hver boenhet må disponere minst det antall p-plasser som framgår av tabellen:

Type bebyggelse	*Områder*	*Krav pr. enhet*
Småhusbebyggelse	AB9 – AB19	2,0
Flermannsboliger	AB4, AB20	1,5
Flermannsboliger	AB1 – AB3	1,25

Følgende forutsetninger legges til grunn:

- For småhusbebyggelsen skal parkeringsplassene anlegges på egen tomt, i det fri eller i garasje/carport.
- For flermannsboligene skal det anlegges minst 1 plass på fellesområde eller i garasje/carport i tilknytning til bebyggelsen. Øvrige plasser pr. enhet kan anlegges på nærliggende felles parkeringsanlegg for flere delområder.
- For bebyggelsen i områdene AB1 – AB3 skal parkering etableres innenfor følgende områder:

Område	*Parkeringsplass*
AB1	f_SP1
AB2	f_SP2
AB3	f_P4

I områdene f_SP1 - 2 og f_P4 kan det etableres carporter som vist på illustrasjonsplanen til detaljreguleringen.

Krav til sykkelparkering

2.8 Flermannsboliger må ha tilfredsstillende opplegg for sykkelparkering. I områdene AB1 – AB3 skal antall plasser utgjøre minst 2 pr. leilighet. Plassene skal være overbygd.

Minste utomhusareal (MUA)

2.9 Hver boenhet skal disponere minimum 50 m² areal for uteopphold. Terrasser/balkonger og tilrettelagt del av fellesområde eller tilstøtende friområde medregnes i MUA.

Tilgjengelighet

2.10 Innenfor hvert av parkeringsanleggene for besøkende skal minst 1 plass være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

I felles parkeringsanlegg for bebyggelse med mer enn 4 boenheter skal minst 1 plass være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

I bebyggelse med mer enn 8 boenheter skal minst 5 % av p-plassene være tilrettelagt for bevegelseshemmede og alle leilighetene være tilgjengelig for bevegelseshemmede fra biloppstillingsplass.

Plasser for bevegelseshemmede skal være tydelig merket og ligge så nær bygningens hovedinngang som mulig.

Avkjørsler fra offentlig vei fram til boligens inngang skal ha maks stigning 8 %.

2.11 Lekeområder og fellesanlegg skal så langt det er mulig uten for store terrenginngrep, tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Driftsavkjørsler

2.12 Avkjørsler og traktorsleper for skogbruksdrift kan etableres som vist på plankartet.

Brannvann

2.13 Brannvannforsyning skal dimensjoneres for minst 20 l/sek for småhusbebyggelse og minst 50 l/sek for annen bebyggelse. Som småhusbebyggelse regnes frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil 3 målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl § 70.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Grad av utnytting

3.1 Grad av utnytting er angitt på plankartet i %-BYA. Utnyttelsen beregnes for hele delområdet sett under ett.

Følgende arealer medregnes ikke i grad av utnytting:

- Parkering med tilhørende manøvreringsareal i det fri – til sammen 18 m² pr. plass.
- Balkonger/terrasser og svalganger med minst 1 åpen side.

Bebyggelsens plassering

3.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

3.3 Frittliggende bygninger i en etasje med grunnflate under 50 m² kan plasseres inn til 1,0 meter fra nabogrense og inn til 2,0 meter fra bolighuset. Garasje som vender med åpningen mot vei, må
plasseres minst 5,0 meter fra tomtegrense/formålsgrense mot vei.

Bebyggelsens høyder

3.4 I områdene AB1 – AB3 og AB16 – AB17 er maks gesims- og mønehøyde angitt på plankartet.

3.5 For øvrige områder gjelder plan- og bygningslovens generelle krav.

3.6 Garasje/carport og andre uthusbygninger kan ikke være høyere enn 3,8 meter målt fra innvendig gulv til øverste del av takkonstruksjon. Garasje/carport med takterrasse kan ha tett rekkverk opp til 4,5 m målt fra innvendig gulv. Levegg/pergola over tillatt høyde for rekkverk må være i gjennomsiktig materiale/utførelse.

Utforming av bygninger

3.7 Bygninger i samme delområde/bygningsgruppe skal tilpasses hverandre og ha et enhetlig arkitektonisk fasadeuttrykk.

Terrengtilpassing

3.8 Småhusbebyggelsen kan oppføres i inn til 2 etasjer over terreng. Bebyggelse i skrått terreng skal ha underetasje-/overetasje. Med skrått terreng menes at naturlig terrenget faller mer enn 1,5 meter i husets bredde.

Forstøtningsmurer er vist som illustrasjon langs formålsgrensen i områdene AB1 – AB3 på plankartet til detaljregulering for *Engene Terrasse AB1 – AB3*. Hvor mursymbol er vist kan forstøtningsmurer oppføres med inntil 2,0 m høyde mot grønnstrukturområde o_GF2.

Boligbebyggelse (AB9 - AB13, AB18 - ABI9, B21)

3.9 I områdene kan det oppføres frittliggende eneboliger og eneboliger i rekke-/kjede.

Boligbebyggelse - frittliggende (AB14 - AB17)

3.10 I områdene kan det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.

Boligbebyggelse - konsentrert (AB1 - AB3)

3.11 I områdene kan oppføres flermannsboliger med tilhørende anlegg, med inntil 12 boenheter innenfor hvert område.

Boligene i områdene AB1 – AB3 skal ha renovasjon i godkjent nedgravd anlegg i område o_ARA1.

Boligbebyggelse - konsentrert (AB4, AB20)

3.12 I områdene kan det oppføres flermannsboliger med inntil 8 boenheter i hver bygning.

Garasjeanlegg for boligbebyggelse (AGl - AG5)

3.13 Områdene nyttes til garasjer/carporter og parkering for tilliggende boligbebyggelse. Garasjer og carporter oppføres i 1 etasje.

Lekeområder

3.14 Lekeområdene skal opparbeides i takt med utbyggingen av området. Tabellen viser hvilke byggeområder de forskjellige lekeområdene tilhører i forhold til krav om ferdigstillelse, jfr. punkt 8.1:

Lekeområde	*Boliger* i *områdene*
f_ALEK1	AB1 - AB3, del av AB4, AB9 – AB10
f_ALEK3	Del av AB4, AB11 - AB13, AB18
f_ALEK4	AB14 - AB17, AB19 - AB20

Kommunen kan godkjenne en annen inndeling/tilhørighet dersom den anleggsmessige gjennomføringen av området gjør det nødvendig eller hensiktsmessig.

3.15 Lekeområdene skal opparbeides og utstyres i tråd med kommunale retningslinjer/krav.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Offentlige veianlegg

4.1 Veianleggene o_SV1 - o_SV5 med tilhørende fortau, gang-/sykkelveier og side areal skal overtas av kommunen til drift og vedlikehold når anleggene er ferdig opparbeidet og godkjent. Nærmere vilkår for overtakelse fastsettes i utbyggingsavtale.

4.2 Veianleggene skal gjennomføres i samsvar med godkjente tekniske planer.

Private veianlegg

4.3 Vei f_SV7 er felles for boligene i områdene AB14 - AB15. Veiene holdes ved like av beboerne i fellesskap. Anleggene skal ha tilsvarende standard som offentlig veinett.

Vei f_SV9 er felles for boligene i område AB16. Vei f_SV10 er felles for boligene i område AB17. Avkjørsler er vist med pilsymbol. Eksakt plassering tilpasses disponering av tomten.

Tilstøtende tomter kan i nødvendig grad nyttes til snøopplag og anleggsområde i forbindelse med drift og vedlikehold.

4.4 Vei a_SV8 nyttes til privat atkomst til eiendommen gnr. 426, bnr. 4. Veien ut til plangrensen kan nyttes av allmennheten som forbindelse til tursti gjennom område LNFF2.

Private parkeringsanlegg

4.5 Felles parkeringsplasser er felles for følgende områder/boliger:

f_SP1	AB1
f_SP2	AB2
f_P1	Alle
f_P4	AB3
f_SP5	AB4, AB20

4.6 Parkeringsplasser skal ha tilsvarende standard som offentlig veinett.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Områdene nyttes til lek, sport og rekreasjon. Områdene overskjøtes til kommunen i samsvar med vilkårene i utbyggingsavtale.

5.2 Tynningshogst og skjøtsel er tillatt i forbindelse med anlegg av turstier/løyper, tilrettelegging for bruk av friområdene i tråd med formålet og for å skaffe rimelig grad av sol og utsikt for bebyggelsen.

5.3 Friområder i tilknytning til blokkbebyggelsen kan tilrettelegges for uteopphold for beboerne.

5.4 Friområdene kan i nødvendig utstrekning nyttes midlertidig til anleggsområde, rigg, lagerplass mv. i forbindelse med utbygging. Områdene skal tilbakeføres/istandsettes umiddelbart når anlegget er gjennomført.

5.5 f_GF8 er felles for alle boligene innenfor områdene AB16 og AB17. I området skal det etableres en gruset sti med bredde minst 1,5 m. Stien skal ikke ha større stigning enn 1:6.

5.6 Turvei o_TV2 opparbeides med fast grusdekke i min. 2,0 meter bredde. Turveien kan nyttes til landbrukskjøretøyer for drift av eiendommen gnr. 426/bnr. 10.

5.7 I område o_GF2 kan terrenget fylles opp mot område AB3 som illustrert med koter på plankartet (for Engene Terrasse AB1 – AB3).

6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

6.1 Områdene a_LNFF1 og a_LNFF2 nyttes som buffersone mellom bebyggelsen og Landbruksarealene utenfor planområdet. Tynningshogst kan bare foretas etter avtale med grunneier.

7 HENSYNSSONER OG BESTEMMELSEOMRÅDER

Sikringssone – frisikt

7.1 Siktsoner skal planeres i samme nivå eller lavere enn tilstøtende veier. Det er ikke tillatt å beplante områdene eller nytte områdene slik at fri sikt over 0,5 meter hindres.

Faresone - høyspenningsanlegg

7.2 Transformatorbygg med tilhørende sikringssone avsettes som hensynssone - faresone.

Bestemmelseområder

1.1 Innenfor bestemmelseområdene #1 - #2 skal det etableres beplantning med tette busker med høyde mellom 0,75 og 1,5 m ferdig utvokst.

8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Utomhusarealer og lekeplasser skal være opparbeidet og ferdigstilt før tilstøtende boliger tas i bruk. Jfr. punkt 2.9.

8.2 Ballslette (ball-lek) innenfor nærmiljøanlegg f_NA1 i reguleringsplan for Vestre Nedenes Panorama, skal være anlagt før det gis brukstillatelse til mer enn 100 boliger innenfor planområdet.

8.3 Atkomst og parkering i tråd med kravene i punkt 2.7 må være opparbeidet før tilhørende boliger tas i bruk.

8.4 Snuplass for buss og buss-stopp som vist på planen, skal være etablert før det gis brukstillatelse for mer enn 50 boliger innenfor planområdet.

8.5 Siktsoner etableres samtidig med veianleggene.

8.6 Høyspentlinjen gjennom området må være lagt i jordkabel før det kan oppføres bebyggelse nærmere enn 10 meter til hver side av linjen målt fra senter.

8.7 Sti i område f_GF8 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse på tilstøtende tomter.

8.8 Beplantning innenfor bestemmelsesområdene #1 – 2 skal være utført før første bolig i tilhørende område tas i bruk.

8.9 Turvei o_TV2 skal være ferdig opparbeidet før første bolig i områdene AB1 – AB3 tas i bruk.

8.10 Nedgravd renovasjonsanlegg i område o_ARA1 skal være etablert før første bolig i områdene AB1 – AB3 tas i bruk.

Arendal, 16.06.2011
RoyVindvik
Saksbehandler

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak

BLOCK WATNE AS
Sagvannsveien 54
4848 Arendal

Eldbjørg Udjus Pedersen

Dato: 22.02.2019
Vår ref: 19/1482-7
Deres ref:
Saksbeh.: Sebastian Hamre

Ferdigattest

Tiltakssted: Tjæreblomstheia 73 **Gnr/Bnr: 426/108**

Tiltakshaver/Søker: BLOCK WATNE AS, Sagvannsveien 54, 4848 Arendal

Tiltakstype/-art: Oppføring av enebolig med carport

VEDTAK:

Det gis ferdigattest som omsøkt.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1 432,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Bakgrunn:

Søknad om ferdigattest er mottatt her 18.02.2019 og omhandler ferdigstillelse av enebolig med carport. Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet. Det er opplyst at snuplass for buss og buss-stopp er bygd i tråd med rekkefølgekravene i planen.

Vurdering:

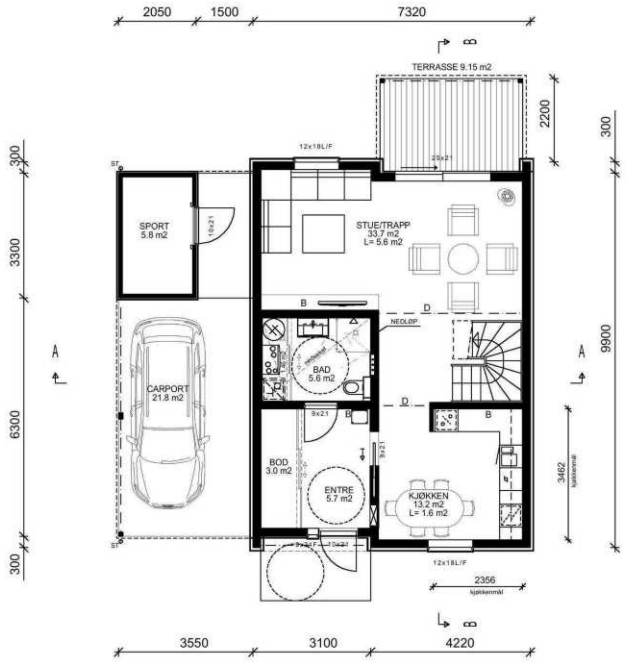
Kommunen har ingenting å bemerke til søknaden.

For Arendal kommune

Jostein Aasbø
Senioringeniør

Sebastian Hamre
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.



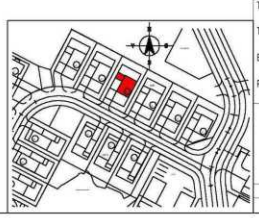
1 ETASJE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

	Leilighet		
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom
1. ETG.	104.6 m2	65.3 m2	61.8 m2
2. ETG.	73.6 m2	65.3 m2	65.3 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
	178.2 m2	130.6 m2	127.1 m2

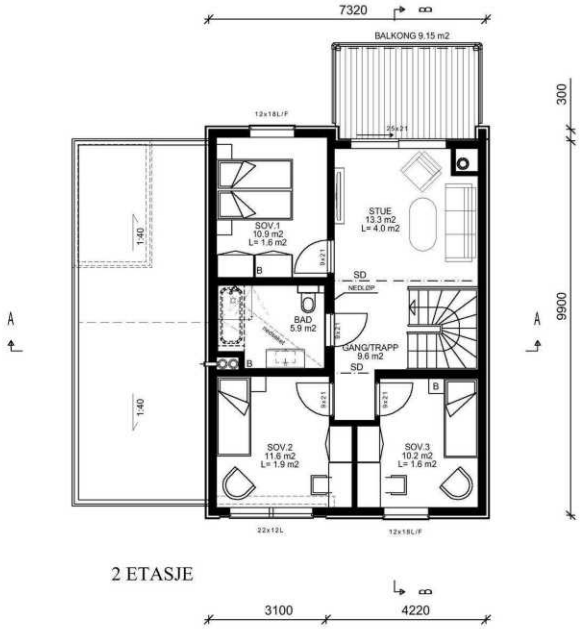
BYA = 120.5 m2

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM



TEGNINGSNAVN: PLAN_1		DATO:	TEGNET AV: / KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS		25.08.2015	ALK / J.S.
BYGGEPLASS: TJÆREBLOMSTHEIA 73 ARENDAL		G.NR./B.NR.	/
PROSJEKTNAVN: AB9 ENGENE PLATÅ		HUSTYPE:	ENNING
BLOCK WATNE Et selskap i OBOS-konsernet	PROSJEKTNUMMER: 101891505	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:100 A3
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.	100_1 / REVISJON

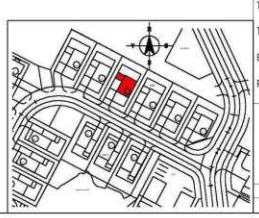
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



2 ETASJE

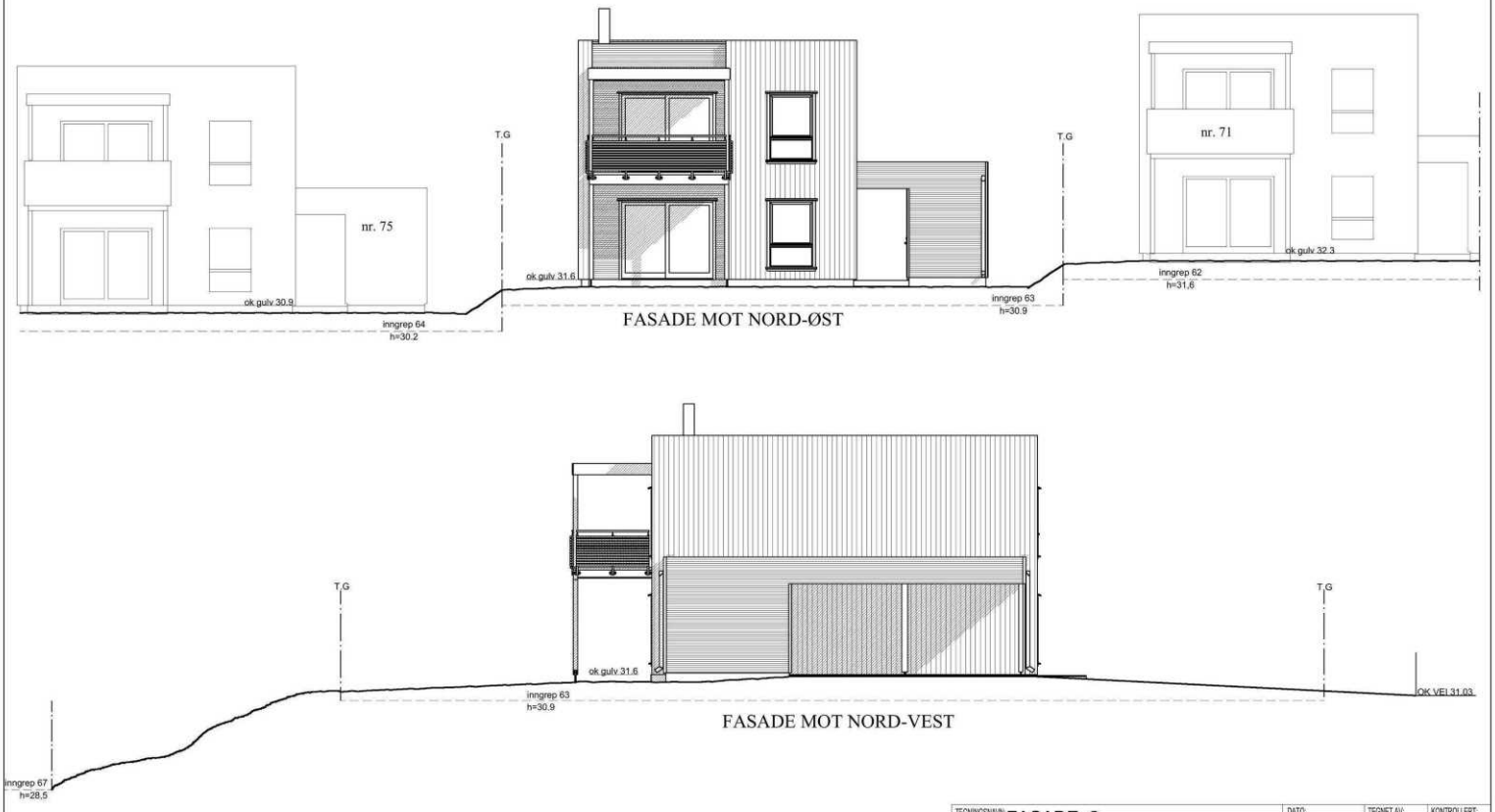
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM



TEGNINGSNAVN: PLAN_2		DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS		25.08.2015	ALK	J.S.
BYGGEPLASS: TJÆREBLOMSTHEIA 73 ARENDAL		G.NR./B.NR.	/	
PROSJEKTNAVN: AB9 ENGENE PLATÅ		HUSTYPE:	ENNING	
BLOCK WATNE *Et selskap i OBOS-konsernet*	PROSJEKTNUMMER: 101891505	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:100	A3
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.	100_2	REVISJON

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT NORD-ØST

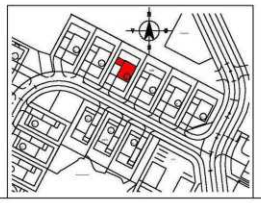
FASADE MOT NORD-VEST

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



TEGNINGSNAVN: FASADE_2		DATO:	TEGNET AV: / KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS		25.08.2015	ALK / J.S.
BYGGEPLASS: TJÆREBLOMSTHEIA 73 ARENDAL		G.NR./B.NR.	/
PROSJEKTNAVN: AB9 ENGENE PLATÅ		HUSTYPE:	ENNING
BLOCK WATNE *Et selskap i OBOS-konsernet*	PROSJEKTNUMMER: 101891505	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:100 / A3
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.: 120_2	REVISJON

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Arendal kommune

Ferdigmelding for vannmåler

Referansenummer: PFSN5735 Saksnummer: 2019602

Foretak

RØRLEGGER LIENE AS
Fevikveien 34
4870 FEVIK

Kontakt
Kjell Sannæs

Telefon
37258190

Mobil
37258190

Epost
post@liene-vvs.no

Kontaktperson

Sannæs Kjell

Telefon
37258192

Telefon
37258192

Epost
kjell@liene-vvs.no

Eiendomsdetaljer

Adresse
Tjæreblomstheia 73

Gårds- og bruksnummer
426/108

Andre opplysninger
Espen Warhuus

Bygningsnummer
300541755

Bolignummer
H0101

Eier

Henningsen William
Tingstveitveien 125
4823 Nedenes

Epost
-

Telefon
-

Mobil
-

Arbeid utført

Type tiltak
Ny vannmåler

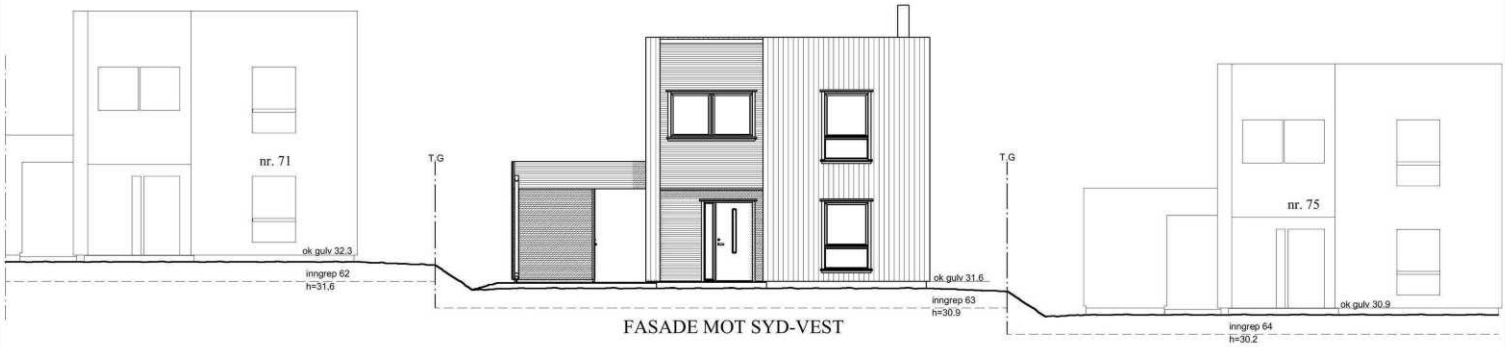
Ny vannmåler

Hva skal måles	Vann og Avløp
Plassering	Bod/vaskerom
Type	Enkel
Dimensjon	1/2 tomme
Monteringsretning	Vertikalt
Fabrikat	itron
Modell	acuadis
Antall siffer	5
Potens	0
Serienummer	I18JA291854
Målerstand	0
Sender nr	-
Bilde	
Flere bilder IMG_20190124_084520_resized_20190124_084644054.jpg	
Automatisk	Nei
Privat	Nei
Hvor får vannmåleren vannet fra?	Hovedinntak
Avleser HENNINGSEN WILLIAM (Bolig) H0101 - 426/108	
Plassering 300541755 - Enebolig	
Hvilke bygg vil få vann gjennom denne måleren? 300541755 - Enebolig	
Hvem er koblet til vannmåleren? HENNINGSEN WILLIAM (Bolig) H0101 - 426/108	

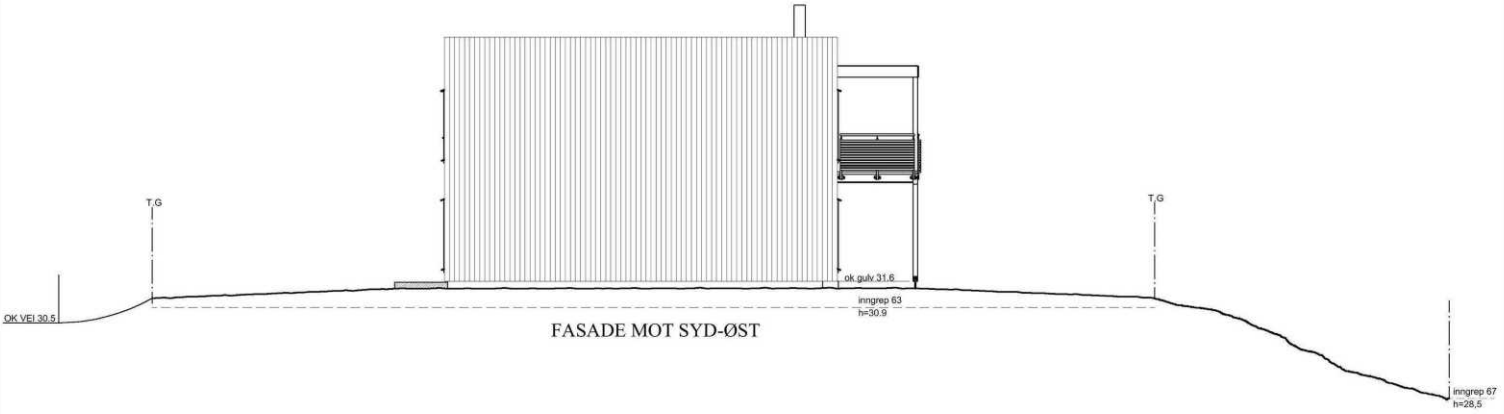
Ferdigstilling

Ferdigstillingsdato
28.01.2019

Tilleggsopplysninger
-



FASADE MOT SYD-VEST



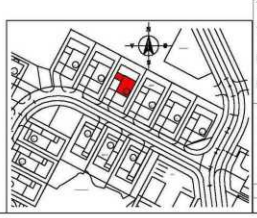
FASADE MOT SYD-ØST

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

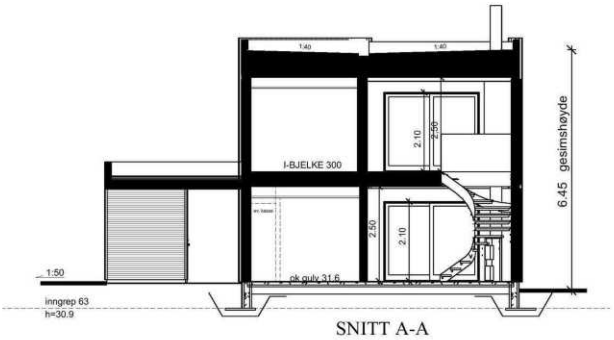
SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

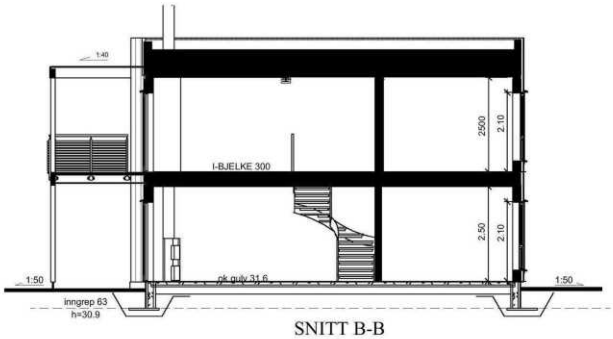


TEGNINGSNAVN: FASADE_1		DATO:	TEGNET AV: / KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS		25.08.2015	ALK / J.S.
BYGGEPLASS: TJÆREBLOMSTHEIA 73 ARENDAL		G.NR./B.NR.	/
PROSJEKTNAVN: AB9 ENGENE PLATÅ		HUSTYPE:	ENNING
BLOCK WATNE *Et selskap i OBOS-konsernet*	PROSJEKTNUMMER: 101891505	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:100 / A3
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.	120_1 / REVISJON

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



SNITT A-A



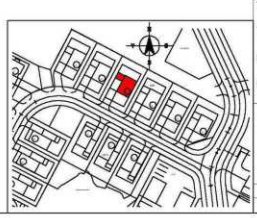
SNITT B-B

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER



TEGNINGSNAVN: SNITT_1		DATO:	TEGNET AV: / KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS		25.08.2015	ALK / J.S.
BYGGEPLASS: TJÆREBLOMSTHEIA 73 ARENDAL		G.NR./B.NR.	/
PROSJEKTNAVN: AB9 ENGENE PLATÅ		HUSTYPE:	ENNING
BLOCK WATNE *Et selskap i OBOS-konsernet*	PROSJEKTNUMMER: 101891505	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:100 / A3
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.: 110_1	REVISJON

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL
Gårdsnummer:	426
Bruksnummer:	108

Utskriftsdato/klokkeslett:	15.07.2025 kl. 09:39
Produsert av:	Helena Kummen Evnum
Attestert av:	Arendal kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	14.09.2016
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 426 / 108	401,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		120368	HAUGENES BEATE IRENE	H0203	Tjæreblomstheia 142A 4823 NEDENES	1 / 2
Hjemmelshaver		190867	WARHUUS ESBEN		Tjæreblomstheia 142C 4823 NEDENES	1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6473582	481596		401,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 426/108 Omnummerert fra: 0906 - 426/108			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	12.09.2016	Tinglyst	20.09.2016	0906spj	12.09.2016
Oppmålingsforretning	2016/6646	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 426/65	-360,8	
		Mottaker	0906 - 426/108	360,8	
		Berørt	0906 - 426/107	0	
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	18.07.2018			0906spj	05.09.2018
Oppmålingsforretning	2016/25077	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 426/65	-401,4	
		Mottaker	0906 - 426/108	401,4	
		Berørt	0906 - 426/107	0	
		Berørt	0906 - 426/109	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Arealoverføring	20.10.2021	Tinglyst	22.09.2022	andreole	20.10.2021
Oppmålingsforretning/arealoverføring	21/15852	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	4203 - 426/65	−4 943	
		Mottaker	4203 - 426/114	4 943,1	
		Berørt	4203 - 426/10	0	
		Berørt	4203 - 426/64	0	
		Berørt	4203 - 426/80	0	
		Berørt	4203 - 426/81	0	
		Berørt	4203 - 426/82	0	
		Berørt	4203 - 426/83	0	
		Berørt	4203 - 426/84	0	
		Berørt	4203 - 426/100	0	
		Berørt	4203 - 426/100/0/1	0	
		Berørt	4203 - 426/100/0/2	0	
		Berørt	4203 - 426/100/0/3	0	
		Berørt	4203 - 426/100/0/4	0	
		Berørt	4203 - 426/100/0/5	0	
		Berørt	4203 - 426/100/0/6	0	
		Berørt	4203 - 426/100/0/7	0	
		Berørt	4203 - 426/100/0/8	0	
		Berørt	4203 - 426/100/0/9	0	
		Berørt	4203 - 426/100/0/10	0	
		Berørt	4203 - 426/100/0/11	0	
		Berørt	4203 - 426/100/0/12	0	
		Berørt	4203 - 426/100/0/13	0	
		Berørt	4203 - 426/100/0/14	0	
		Berørt	4203 - 426/100/0/15	0	
		Berørt	4203 - 426/100/0/16	0	
		Berørt	4203 - 426/103	0	
		Berørt	4203 - 426/104	0	
		Berørt	4203 - 426/105	0	
		Berørt	4203 - 426/106	0	
		Berørt	4203 - 426/107	0	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	4203 - 426/108	0
Berørt	4203 - 426/109	0
Berørt	4203 - 426/110	0
Berørt	4203 - 426/111	0
Berørt	4203 - 426/112	0
Berørt	4203 - 426/113	0
Berørt	4203 - 426/113/0/1	0
Berørt	4203 - 426/113/0/3	0
Berørt	4203 - 426/113/0/5	0
Berørt	4203 - 426/113/0/7	0
Berørt	4203 - 426/113/0/9	0
Berørt	4203 - 426/113/0/11	0
Berørt	4203 - 426/113/0/13	0
Berørt	4203 - 426/113/0/15	0
Berørt	4203 - 426/113/0/17	0
Berørt	4203 - 426/113/0/19	0
Berørt	4203 - 426/113/0/21	0
Berørt	4203 - 426/113/0/23	0
Berørt	4203 - 426/116	0
Berørt	4203 - 426/117	0
Berørt	4203 - 426/118	0
Berørt	4203 - 426/119	0
Berørt	4203 - 426/120	0
Berørt	4203 - 426/121	0
Berørt	4203 - 426/122	0
Berørt	4203 - 426/123	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	12.09.2016	Tinglyst	20.09.2016	0906spj	12.09.2016
Oppmålingsforretning	2016/6646	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 426/65	-360,7	
		Mottaker	0906 - 426/109	360,7	
		Berørt	0906 - 426/108	0	
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	18.07.2018			0906spj	05.09.2018
Oppmålingsforretning	2016/25077	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 426/65	-398,4	
		Mottaker	0906 - 426/109	398,4	
		Berørt	0906 - 426/108	0	
		Berørt	0906 - 426/110	0	
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	18.07.2018			0906spj	05.09.2018
Oppmålingsforretning	2016/25077	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 426/65	-401,1	
		Mottaker	0906 - 426/107	401,1	
		Berørt	0906 - 426/106	0	
		Berørt	0906 - 426/108	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Tjæreblomstheia	48847	73			Grunnkrets	4102	Nedenes	Nei
						Stemmekrets:	8	Nedenes	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070601	Øyestad	
				6473585	481602	Postnr.område:	4823	NEDENES	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 541 755	Bebygd areal:	120	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	134	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	26.01.2016
	Nord: 6473589 Øst: 481603	Bruksareal totalt:	134			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	01.02.2019
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	22.02.2019
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	6				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	22				
Oppvarming:							

Etasjer

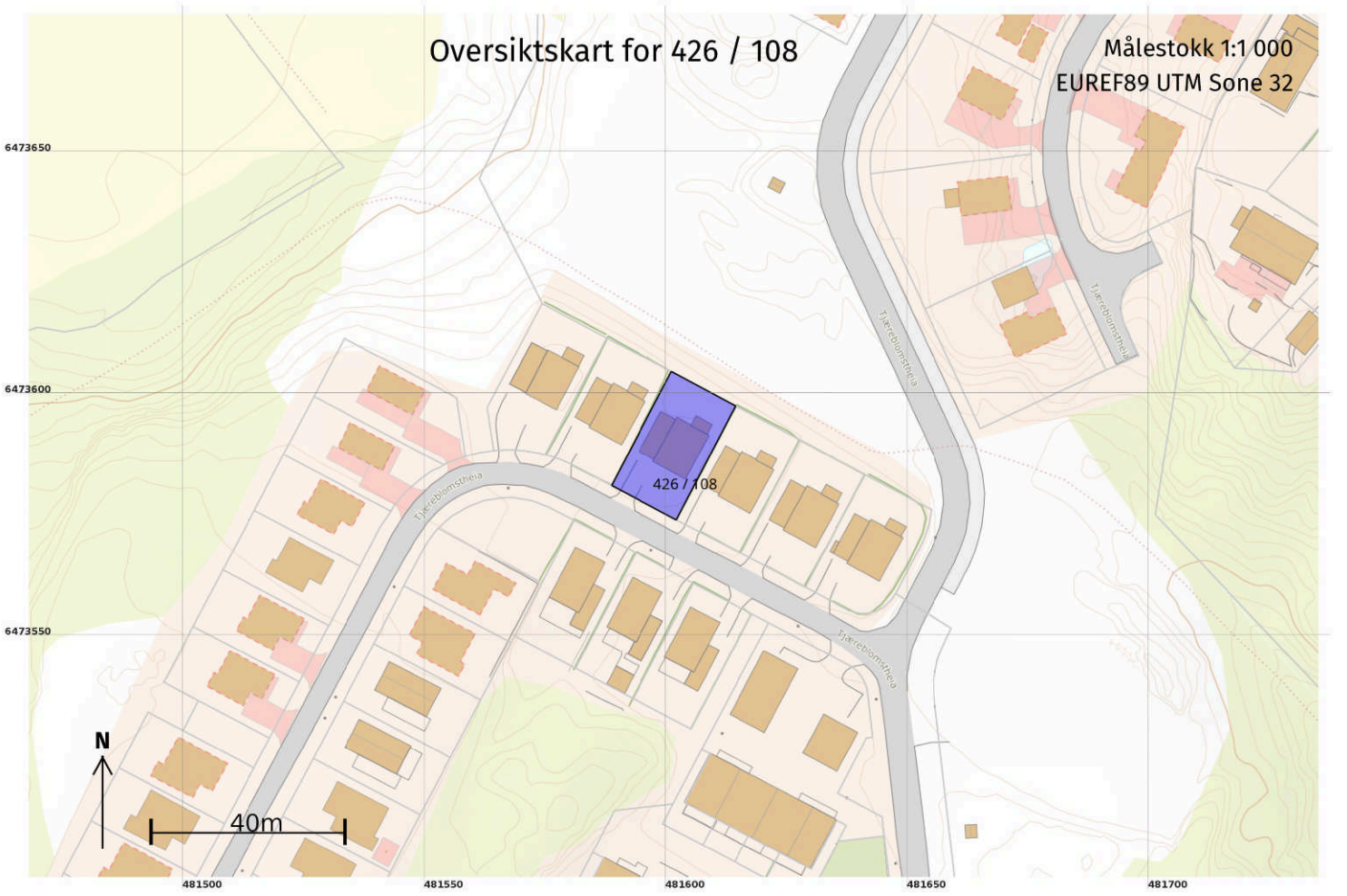
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	64	0	64	0	0	0	0	0
H01	1	70	0	70	0	0	0	6	22

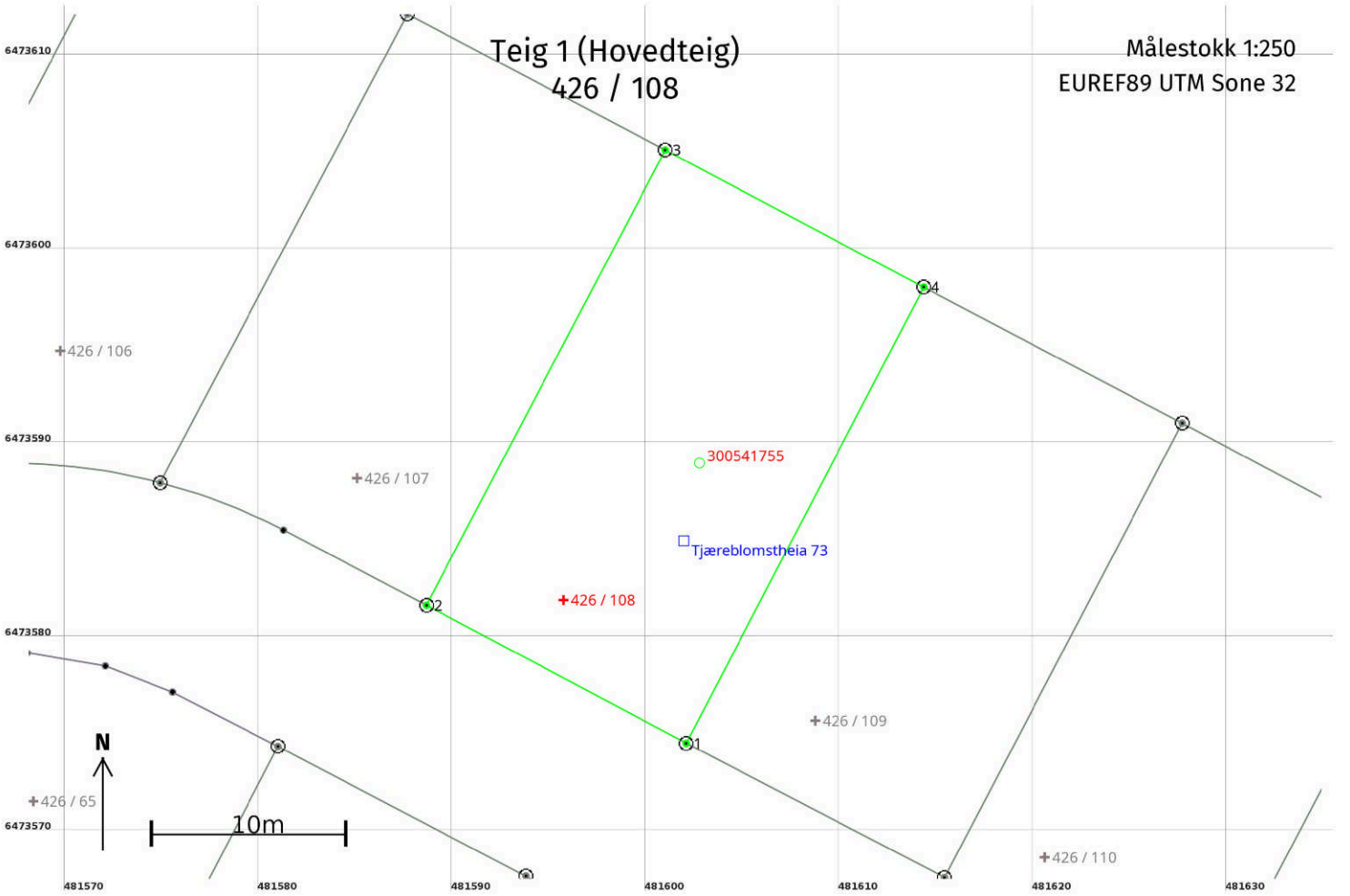
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
48847 Tjæreblomstheia 73	H0101	Bolig	134	5	Kjøkken	2	2	426/108

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		block Watne AS		Stoaveien 43 A 4848 ARENDAL


Oversiktskart for 426 / 108
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6473650
6473600
6473550
426 / 108
Tyrebloms the la
Tyrebloms the la
Tyrebloms the la
N
40m
481500
481550
481600
481650
481700


Teig 1 (Hovedteig)
426 / 108
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6473610
6473600
6473590
6473580
6473570
481570
481580
481590
481600
481610
481620
481630
426 / 106
426 / 107
426 / 108
426 / 109
426 / 110
426 / 65
300541755
Tjæreblomstheia 73
1
2
3
4
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 401,4 Arealmerknad:

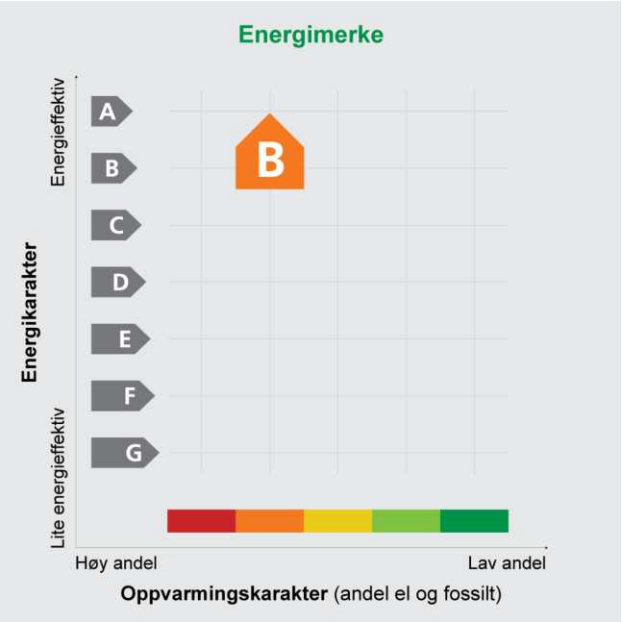
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6473582 **Øst:** 481596

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6473574,66	481602,11	Jord 15,18	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6473581,77	481588,70	Jordfast stein 26,51	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6473605,24	481601,03	Jord 15,10	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6473598,17	481614,37	Jord 26,51	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

ENERGIATTEST

Adresse	Tjæreblomstheia 73
Postnr	4823
Sted	NEDENES
Leilighetsnr.	
Gnr.	426
Bnr.	108
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300541755
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-962497
Dato	15.01.2019



Innmeldt av	Block Watne AS prosjektering v/ Olav

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	SMÅHUS
Bygningstype:	ENEBOLIG
Byggeår:	2019
BRA:	131,6
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt
Type bygg:	Ikke angitt
Energiregler (TEK-standard):	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet TEK-sjekk - 130701

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tjæreblomstheia 73
Postnr/Sted: 4823 NEDENES
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 15.01.2019 09:13:12
Energimerkenummer: A2019-962497
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Block Watne AS prosjektering v/ Olav

Gnr: 426
Bnr: 108
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300541755

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2019
Areal yttervegger	148,810 m²
Areal tak	66,260 m²
Areal gulv	66,230 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	27,330 m²
Oppvarmet BRA	131,600 m²
Totalt BRA	131,600 m²
Oppvarmet luftvolum	330,300 m³
U-verdi for yttervegger	0,200 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,130 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,129 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,815 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,767 %
Normalisert kuldebroverdi	0,050 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	32,000 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,700 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,500 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,500 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,200 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	38,493 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0,000 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Varmtvann	16
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,950 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,950 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,000 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,800 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,100 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,500 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,710
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,070
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,856
Oppvarmingssystem(er)	Vedovn, peisovn eller lukket peisinnsats (i bolig med balansert ventilasjon); Helektrisk småhus (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm);
Varmefordelingssystem	Som beskrevet over
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,639
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,980
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,100
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,100

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,361
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,640

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,100

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	15.01.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	
Hele bygningen er beregnet	

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	130701
Produsent / leverandør	SINTEF Byggforsk
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:A1 2011 validert dynamisk timesberegning

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Energirådgiver

Firma	Block Watne AS prosjektering
Navn person	Olav

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14678,340 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	111,538 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9913,367 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	111,538 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14678,340 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0,000 kWh/år
Olje	0,000 liter/år
Gass	0,000 Sm³/år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	0,000 kg/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	0,000 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11933,961 kWh/år
Olje	0,000 kWh/år
Gass	0,000 kWh/år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	2744,378 kWh/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	14678,340 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	80 %

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:
Tjæreblomstheia 73, 4823 Nedenes
Gnr. 426, Bnr. 108, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307250121

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.
