PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

TORVGATEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Torvgaten 8

Nabolaget Arendal sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

St. Franciskus skole (1-10 kl.) 185 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	9 min 0.6 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 173 elever, 13 klasser	23 min 1.9 km
Moltemyr skole (1-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	6 min 2.5 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Arendal vgs - Mølleheia	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Torvet P-hus, Arendal	2 min
Recharge Arendal	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Arendal bussterminal Totalt 20 ulike linjer	3 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	8 min 0.6 km
Kristiansand Kjevik	51 min

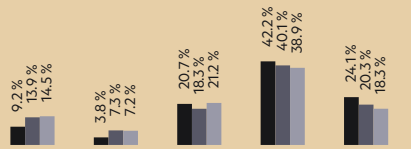
BARNEHAGER

Tyholmen barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km
St Franciskus barnehage (0-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km
Villa Matilda Strømsbu (1-5 år) 50 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Arendal Sentrum	3 min
Spar Arendal Sentrum	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Arendal sentrum	1 211	936
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 61/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss

SPORT

Arendal gymnas	6 min
Stinta B-skole	9 min
MOVA Arendal Sentrum	4 min
Medvind Trening	6 min

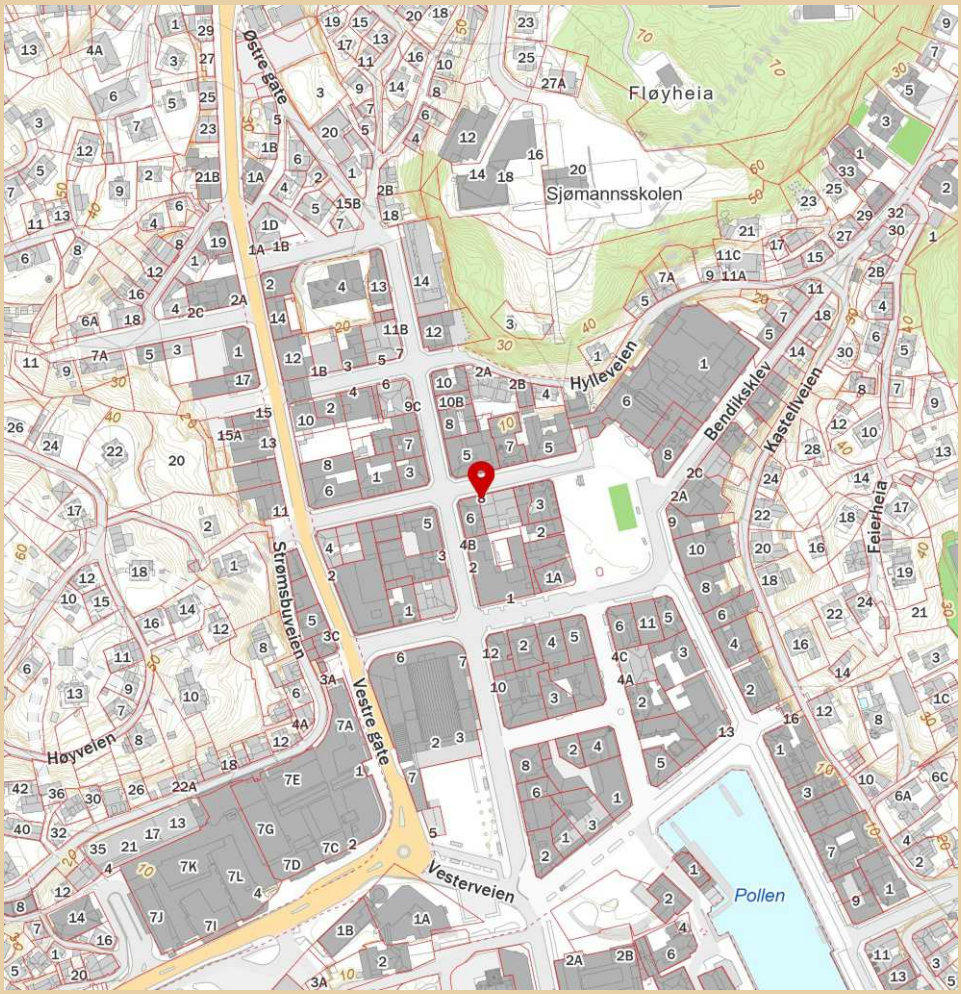
Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 75/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Torvgaten 8, 4836 ARENDAL

ARENDAL kommune

gnr. 501, bnr. 91, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 22.10.2025 **Rapportdato:** 22.10.2025 **Oppdragsnr.:** 11950-1220 **Referansenummer:** CY1780

Autorisert foretak: Nestor Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Johansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Med kontoradresse i Arendal og Kristiansand, er Nestor Takst AS det største takstkontoret på Sørlandet, og et av de største i Norge.
Daglig leverer vi tilstands- og verditakster over små og store eiendommer, håndterer alle typer bygningsskader for hele landets forsikringsbransje, utfører kontrolloppgaver, opptrer som sakkyndige i konfliktsaker, og annet. Alt med høyt fokus på objektivitet og uavhengighet.
Nestor brukes som begrep for den eldste og mest erfarne i en gruppe. Vi synes dette passer godt for et fagmiljø med over 100 års samlet erfaring innen takst og byggfag. Navnet gir oss en tydelig forpliktelse og mye å strekke oss mot. Nestor Takst er en av grunnleggerne til kjedesamarbeidet Takstnett. Kjeden består av håndplukkede, høyt kvalifiserte takstforetak med mange års eksistens og erfaring. Jevnt fordelt fra Mandal i sør til Tromsø i nord.
Kvalitetsbevisste kunder velger Takstnett

Rapportansvarlig

Tommy Johansen
Uavhengig Takstingeniør
tommy@nestortakst.no
466 73 351

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

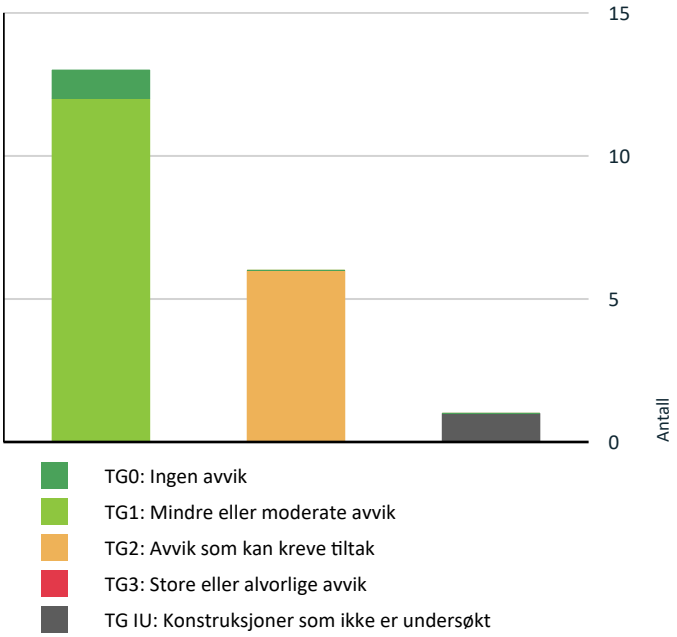
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremvist eller innhentet.

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten forutsetter at det foreligger ferdigattest på renovering/ombygging av leilighetsbygget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

Kommentar
Renovert/ombygget

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt ca 60 cm fra gulv til vindu. Det er ikke dokumentert sikkerhetsglass eller sikkerhetslås.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes og sikring bør utføres.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av antatt trebjelkelag.

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

Det er målt 20 mm retningsavvik på soverom.

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

Ukjent om dette kan skyldes setninger i bygningen.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr,platetopp,vannstoppsystem og komfyrvakt.
Innredning har behov for justering av enkelte fronter og utstyr.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med plasmafilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun plsamafilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eier opplyser om at det var originalt mekanisk avtrekk, men pga. lukt fra andre seksjoner var plasma et bedre alternativ.

Her anbefales det å kontrollerte at valgt løsning tilfredsstiller tidligere godkjent løsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

TG 2 **Elektrisk anlegg**

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

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

Sikringskap med atomatsikringer montert ved ytterdør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er registert enkelte løse brytere/kontakter.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

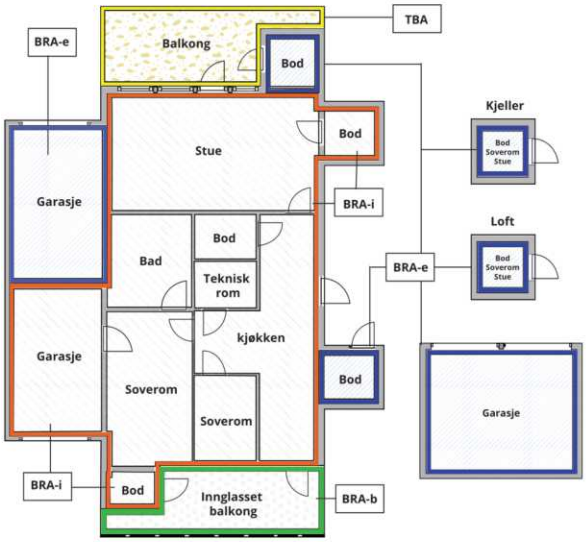
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	54			54	
1. Etasje		6		6	
SUM	**54**	**6**			
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, teknisk rom		
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremvist eller innhentet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	52	8

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Tommy Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	501	91		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Torvgaten 8

Hjemmelshaver
Bergstrøm-Navarro Gina Johanne

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	
2	05.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CY1780

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250182

Selger 1 navn
Gina J Bergstrøm-Navarro

Gateadresse
Torvgaten 8

Poststed	Postnr
ARENDAL	4836

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

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: 307250182

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

Beskrivelse: Gammelt bygg og derav naturlige skjevheter

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

Beskrivelse: Var ved innflytning, anticimex har fulgt opp med limfeller og giftåte. Ikke observert skjeggkre de siste to årene.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Gjort utbedringer på det elektriske anlegget for sameiet siden 2020

Arbeid utført av: El installasjon Øystein Nilsen AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjort mange utbedringer og kontroller siden 2020 for sameiet og i alle seksjoner

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250182

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Krav om utbedring av brannvarslingsanlegg og skiller mellom etasjer/seksjoner. Venter på startdato for arbeidene.

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

Beskrivelse: Som nevnt er skal det utbedres brannsikkerhet i sameiet. Alle kostnader skal betales av byggherre som solgte seksjonene tilbake i 2020.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Brannsikkerhet. Venter på utførelse av arbeidene.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Anticimex har fulgt opp dette problemet i hele sameiet.

Document reference: 307250182

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: 307250182

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gina Johanne BergstroemNavarro	275e42023e3ed3d22c48 8f4163f77ec5c111d0db	20.10.2025 11:20:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307250182

- 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

SAMEIET

Torvgaten 8/10

GNR. 501 BNR. 91 I ARENDAL KOMMUNE

VEDTEKTER

Vedtatt i årsmøte 10.09.2024 i medhold av lov om eierseksjon 16.06.17 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Torvgaten 8/10, og har gårdsnummer 501 og bruksnummer 91 i Arendal kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 01.09.2020.

Sameiet består av 5 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, og er et eierseksjonssameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

2. FORMÅL

Vedtektene følger mal fra Huseiernes Landsforbund, med justeringer gjort for vårt sameie. Vedtektene er utarbeidet for å ivareta sameiernes felles interesser, med sikte på gode naboforhold mellom seksjonseierne.

3. DISPOSISJONSRETT OVER SEKSJONENE

3.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Boligenhetene har egne fellesarealer. <Utendørs fellesareal bak – undersøk originale plantegninger med Trafo>

3.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

3.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge,

pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

3.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Sameiets eiendom har ingen parkeringsplasser/parkeringsmuligheter på tomten.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Fellesboden for boligseksjonene har et avgrenset område som er delt opp i fem deler – en per boligseksjon. Her disponerer hver boligseksjon et område til bodformål, utover de private bodene hver leilighet har. Hver enkelt boligseksjonseier plikter å holde sine ting på innsiden av avgrenset område på en slik måte at det er fri passasje til utgangsdøren i fellesboden, og at gjenstander ikke er til bry for de andre boligseksjonseierne.

3.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom de foreligger en saklig grunn.

3.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiere som har husdyr – eller leier ut til leietagere med husdyr – er økonomisk ansvarlig for skader som måtte oppstå på fellesarealer som følge av sitt, eller leietagers, husdyrhold.

4. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlig grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Eierne av næringsseksjonene skal selv stå for kostnader knyttet til sine seksjoner, dette gjelder også inngangspartiet. Eierne av boligseksjonene skal dekke kostnader knyttet til sine seksjoner og fellesarealer knyttet til disse.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Det settes et øvre tak for akontobeløp avsatt til vedlikeholdsutgifter pålydende kr 250.000, og dersom dette beløpet nås plikter styreleder og/eller forretningsfører å skriftlig varsle alle eiere i sameiet med reduksjon av fellesutgifter, med nytt månedlig beløp å betale, inntil det skulle stå mindre enn kr 200.000 på konto for vedlikeholdsutgifter.

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6. VEDLIKEHOLD

6.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, som for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) Innvendige flater på balkong eller lignende

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon av eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseieren selv det tapet egenandelen utgjør.

Dersom det etter årsmøtets eller styrets skjønn foreligger forsømmelse av vedlikeholdet til skade eller ulempe for de andre sameierne skal sameieren skriftlig gis en rimelig frist til å iverksette vedlikeholdet før man benytter seg av de vanlige regler om tvangsfullbyrdelse, med mindre skaden eller ulempen er av en slik art at det trengs umiddelbar handling.

6.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid, og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 25.

6.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, eller andre fasadeendringer, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

7. MISLIGHOLD

7.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller bruker av seksjonens, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. ÅRSMØTET

8.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

8.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkalling skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 8.2.

8.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet. Dokumentene sendes ut elektronisk med mindre en seksjonseier har bedt om å motta dokumentene på papir.

8.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Eier av en av næringsseksjonene har rett til å ta med en representant som er tilknyttet selskapet som eier næringsseksjonen, og denne representanten har også rett til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier.

8.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

8.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar etter utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på annet tidspunkt, uttrykkelige si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

8.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemming om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven § 38 (pålegg om salg) og § 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Totalt er det sju stemmer i årsmøtet. Avstemninger i årsmøtet må stemmes på, enten for eller mot, av alle sameiere – det gis ikke anledning til å stemme blankt, eller å avstå fra å stemme.

Sameiere som ikke kunne delta på årsmøtet skal motta skriftlig oversikt over alle sakene som ble behandlet i årsmøtet fra styret, og avgi sine stemmer skriftlig til styret, før endelig protokoll etter 8.14 signeres.

8.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

Dersom noen sameiere ikke kunne delta på årsmøtet skal disse avlegge sin stemme på sakene som ble behandlet i henhold til 8.13 annet ledd før endelig protokoll kan signeres.

9. STYRET

9.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning.

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst tre, maks fem medlemmer.

9.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styreleder kan unntaksvis velges for ett år. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmer.

9.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen, men på grunn av størrelsen på sameiet så gjøres protokollen tilgjengelig til enhver tid for alle seksjonseiere.

9.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal føre kontroll med at det ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

9.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfellet.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9.8 Styreleders prokura

Styreleder meddeles prokura for å kunne enkelt sende endringsmeldinger til Brønnøysundregisteret, forvalte sameiets felleskonto, og for å kunne enkelt og raskt forvalte styrets beslutninger. Styreleder er personlig økonomisk ansvarlig dersom denne prokura misbrukes/misligholdes, og prokura skal kun benyttes i enkle saker, eller hvor det foreligger et klart flertallsvedtak i styret/årsmøtet for saken det gjelder.

Dersom årsmøtet velger en ny styreleder enn den som innehar prokura er det styrets ansvar å fjerne prokura for forrige styreleder, og å meddele prokura til ny styreleder.

10. FORRETNINGSFØRER

10.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

10.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11. REGNSKAP OG REVISJON

11.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

11.2 Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

12. TVISTER

Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet.

Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger, eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal slik tvist avgjøres ved hjelp av de ordinære domstoler.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

SAMEIET

Torvgaten 8/10

GNR. 501 BNR. 91 I ARENDAL KOMMUNE

ORDENSREGLER

Vedtatt i Årsmøte 14.11.2023

Disse ordensreglene er utformet for å skape gode forhold for alle i sameiet. Det er ønskelig å sikre trivsel og hygge i sameiet, som oppnås ved at alle følger ordensreglene og opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i ordensreglene, og å etterse at leietaker følger disse.

Disse ordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter.

1. GENERELLE BESTEMMELSER

Seksjonene skal kun brukes til sine respektive formål, på en slik måte at bruken ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

På grunn av dårlig ventilasjonsrørføring i bygget oppfordres beboere til å ta hensyn til hverandre og å unngå røyking i nærheten av kjente delte ventilasjonsrør (vifteavtrekk på kjøkken og baderom) dersom noen tillater røyking inne i sin seksjon.

Næringsmidler (mat, drikke, osv.) som oppbevares ute skal oppbevares forsvarlig, slik at det ikke kan tiltrekke seg skadedyr inn i bygget. Se også punkt 5 ledd 2, ledd 3 og ledd 4.

Ta hensyn til de øvrige sameierne ved bruk av grill på balkongene.

Sengetøy, tepper, matter, mm. må ikke ristes inne i oppgangene.

2. STØY

Alle seksjonseiere skal opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23:00 og 08:00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller

gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Det er rom for skjønn her så lenge man gir beskjed til de andre seksjonseierne dersom det f.eks. skal holdes et selskap eller lignende. Beboerne kan benytte tavle ved postkassene for å gi slike beskjeder.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet mellom kl. 08:00 til kl. 20:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og 18:00 på lørdager og søndager.

Vis hensyn i fellesarealene og trappeoppgangen for boligseksjonene.

3. GENERELT VEDLIKEHOLD FOR Å UNNGÅ SKADER/ULEMPE

Balkonger må holdes fri for snø, ved større snøfall, og sluk under gulvkledningen må etterses 2 ganger i året for å holdes åpne for drenering av vann.

4. BRANNVERN

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting som oppbevares/settes i fellesarealene må plasseres på en slik måte at det ikke hindrer fremkomst til utgangene.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i fellesarealer og trappeoppganger.

Alle seksjoner plikter å ha tilstrekkelig brannslukningsutstyr. Pulverapparat må vendes 1-2 ganger i året, og trykkmålere må sjekkes for å se om de trenger service. Seksjonseiere plikter selv å sørge for å ordne med og bekoste service på sine pulverapparat.

5. SØPPEL OG SØPPELDUNKAREAL I BAKGÅRD

Søppel skal sorteres i riktige avfallsdunker.

Søppel må ikke plasseres på utsiden/ved siden av dunkene.

Ved større mengder avfall vurder å levere avfallet direkte til avfallsmottak, slik at man ikke fyller opp dunker og gjør dem utilgjengelige for andre beboere. Dette gjelder særlig større emballasjeartikler som kan ta opp mye plass i dunkene.

Dunkene må ikke overfylles, da dette kan tiltrekke seg skadedyr dersom lokket ikke er lukket skikkelig. Det kan i tillegg påføre dunkene skader.

Batterier, varm aske, brennende gjenstander, oljet avfall og avfall gjennomtrukket av brennbare væsker som f.eks. bensin må ikke kastes i avfallsdunkene.

6. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsforføyelser.

7. ENDRING AV ORDENSREGLENE

Årsmøtet vedtar endring av ordensreglene med alminnelig flertall.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00075752	06.10.2025	Trude Torvgata 8	AGDER EIENDOMSMEGLING AS

Ident
2019/1356829/200

Om dokumentet

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602443410
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940493021	ARENDAL KOMMUNE	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
984739362	DERESE KONSULENT SVERRE GRINDHEIM		Gamle Kirkevei 41, 4580 LYNGDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0906	501	91

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0906	501	91	0	1	272 / 773	Næringsseksjon	Nei	Nei
0906	501	91	0	2	83 / 773	Næringsseksjon	Nei	Nei
0906	501	91	0	3	55 / 773	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	501	91	0	4	54 / 773	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	501	91	0	5	126 / 773	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	501	91	0	6	85 / 773	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	501	91	0	7	98 / 773	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1356829/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-06 13:38
Side 1 av 10

JUR. 245/18

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Arendal	~~Serviceboks 650, 4809 Arendal~~ PB. 123, 4891 GRIMSTAD	EIVAR KRAFFT MYHREN

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
DeReSe Konsulent Sverre Grindheim	984739362	derese@online.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Gamle Kirkevei 41	4580	Lyngdal	90916507

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0906	Arendal	501	91	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
818963432	55 Grader AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

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

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	272		13				25				37				49			
2	N	83		14				26				38				50			
3	B	55	B	15				27				39				51			
4	B	54	B	16				28				40				52			
5	B	126		17				29				41				53			
6	B	85		18				30				42				54			
7	B	98		19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		773		Nevner =		773													

Dato	Innsenderens underskrift
5/11-18	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
5/11-25	

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

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

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 5/11-18	Gitte Hestenes	Gitte Hestenes for orgnr. 818963432
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0906	ARENDAL	501	91	

Dato	Underskrift	Stempel
14/11-18		ARENDAL KOMMUNE geodata

Dato	Innsenderens underskrift
5/11-18	

I. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) fortsettelse

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

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

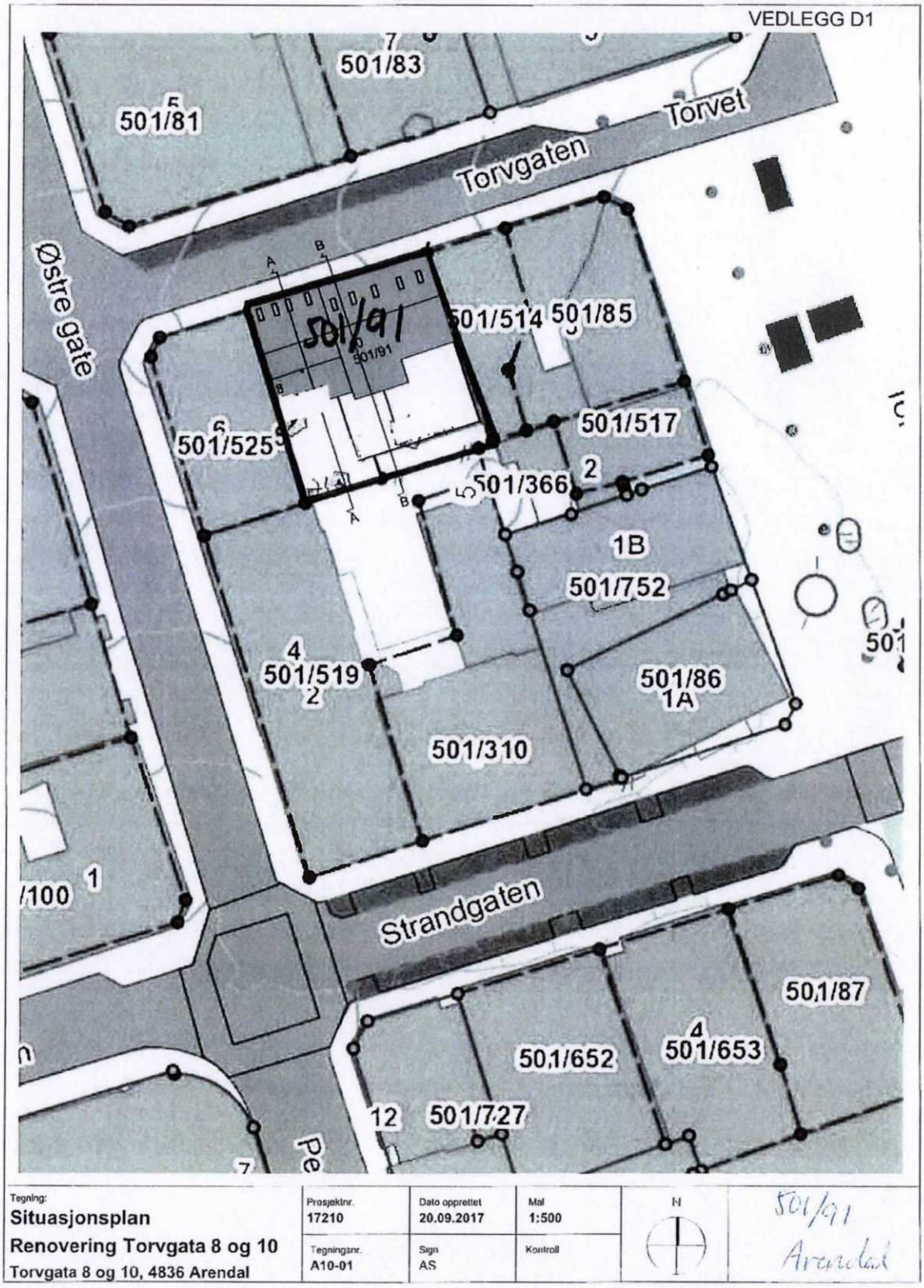
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

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

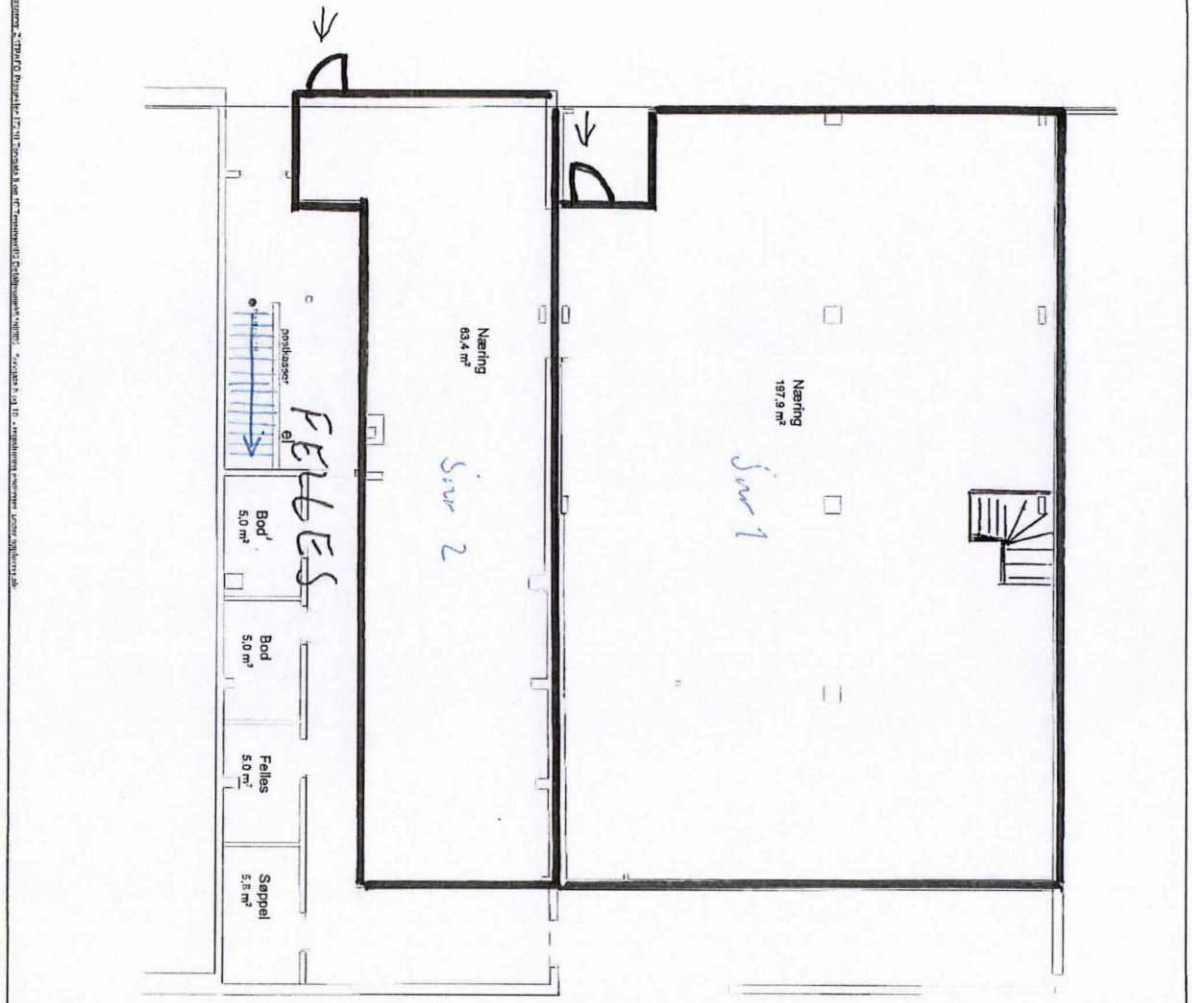
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159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

Dato	Innsenderens underskrift
5/11-18	

7/5


VEDLEGG D1
501/83
501/81
Torvet
Torvgaten
Østre gate
501/91
501/514
501/85
501/525
501/517
501/366
2
1B
501/752
4
501/519
2
501/86
1A
501/310
/100
1
Strandgaten
501/87
501/652
4
501/653
12
501/727
Tegning:
Situasjonsplan
Renovering Torvgata 8 og 10
Torvgata 8 og 10, 4836 Arendal
Prosjektnr.
17210
Dato opprettet
20.09.2017
Mal
1:500
Tegningsnr.
A10-01
Sign
AS
Kontroll
N
501/91
Arendal

3/5

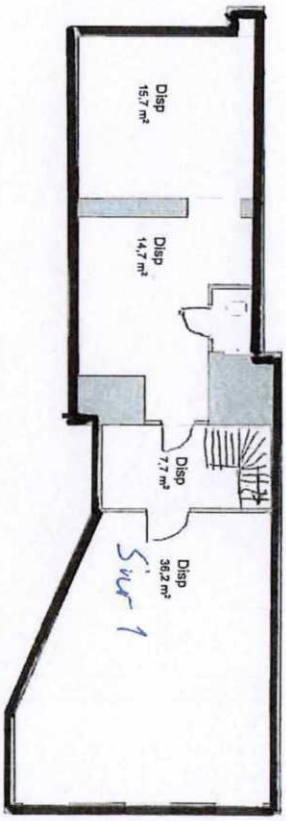


Prosjekt:
Torvgata 8 og 10
Gnr/Bnr:
501/526 og 91
Tegning:
Plan 1. Etasje
Målestokk:
1:100
Tegningsnr.:
A20-01
Dato:
20.09.2017

VEDLEGG E6

501/91
Arendal
1. etg

2/5



Prosjekt:
Torvgata 8 og 10
501/526 og 91

Tegning:
Kjeller

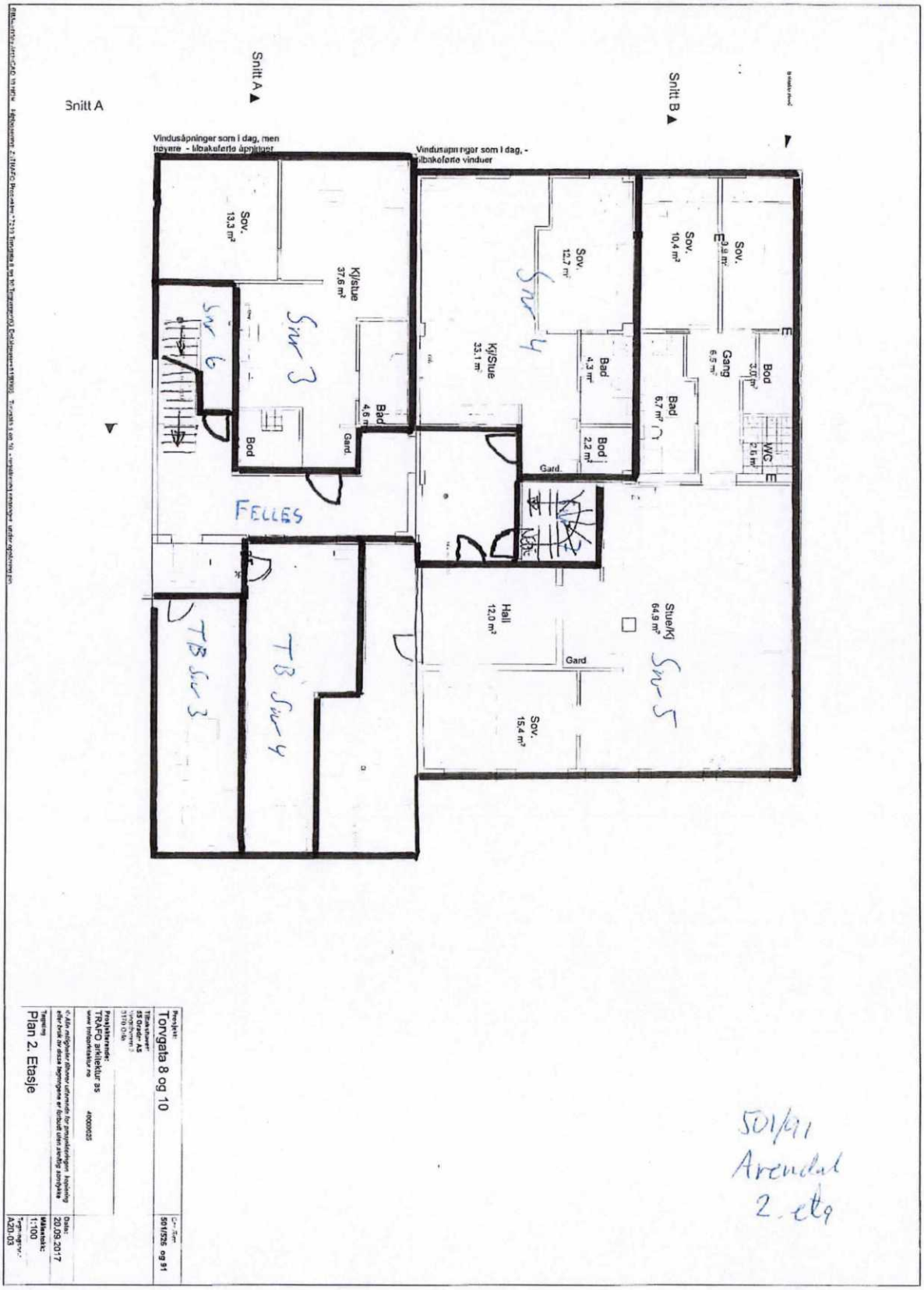
Målestokk:
1:100

Dato:
20.09.2017

Tegn.nr/ rev.:
A20-06

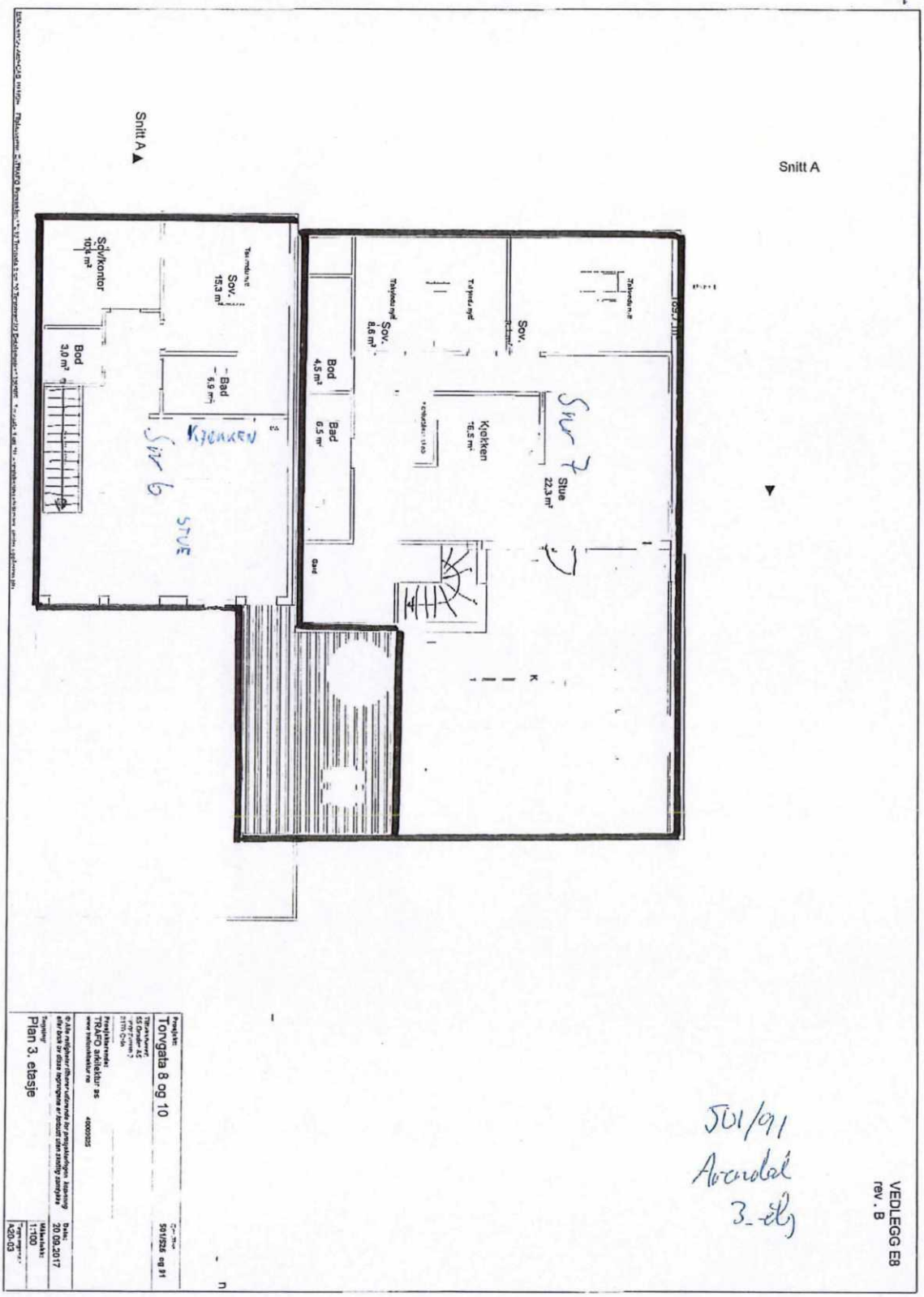
501/91
Arendal
V. elg

4/5



Prosjekt: Torvgata 8 og 10	Gnr/Bnr: 501/525 og 91
Tiltakshaver: AS Girder AS	
Prosjekterende: TRAFO arkitektur as	
Tegning: Plan 2. Etasje	Målestokk: 1:100
	Dato: 20.09.2017
	Tegningsnr.: A20.03

501/91
Arendal
2. etg


5/5
Snitt A
Snitt A
Sov.
15,3 m²
Sov.
10,4 m²
Bod
3,0 m²
Bad
5,9 m²
Bod
4,5 m²
Sov.
8,6 m²
Bad
6,5 m²
Kjøkken
16,5 m²
Stue
22,3 m²
Gang
Kjøkken
Stue
Stue
VEDLEGG E8
rev. B
501/91
Arendal
3. etg
Prosjekt:
Torvgata 8 og 10
Gnr./Bnr.
501/528 og 91
Tegningsnavn:
Plan 3. etasje
Dato:
20.09.2017
Målestokk:
1:100
Tegningsnr.:
A20-03

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.:	501		Bnr.:	91	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:		Torvgaten 8, 4836 Arendal					Dato:	16.10.2025 GK	
Beregnet areal:		422,2 m^2							
Bygningstype:		Store sammenb. Boligbygg på 3 og 4 etg.							
Tatt i bruk:		Ikke oppgitt							
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 13 007
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 4 748

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

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

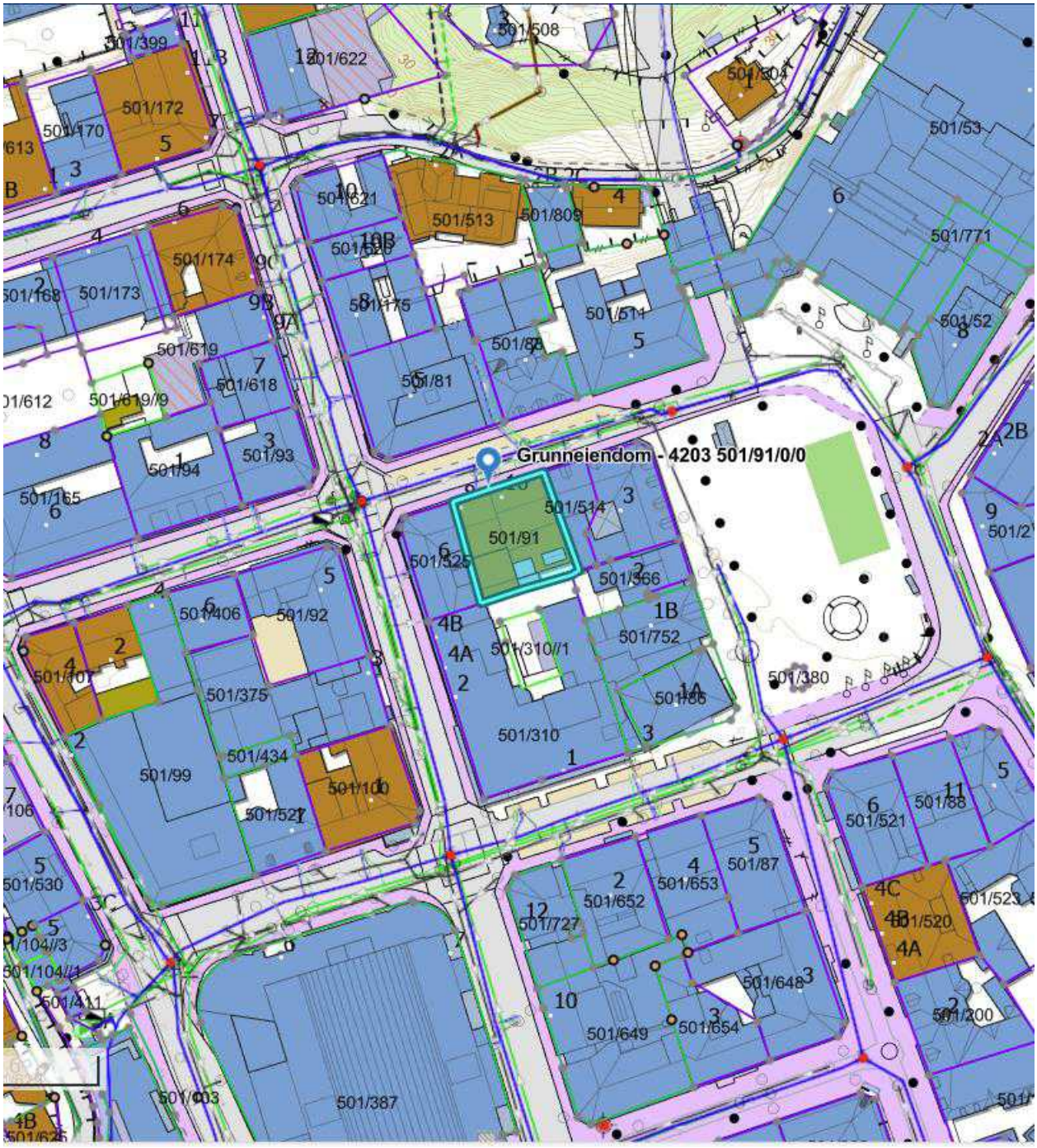
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

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



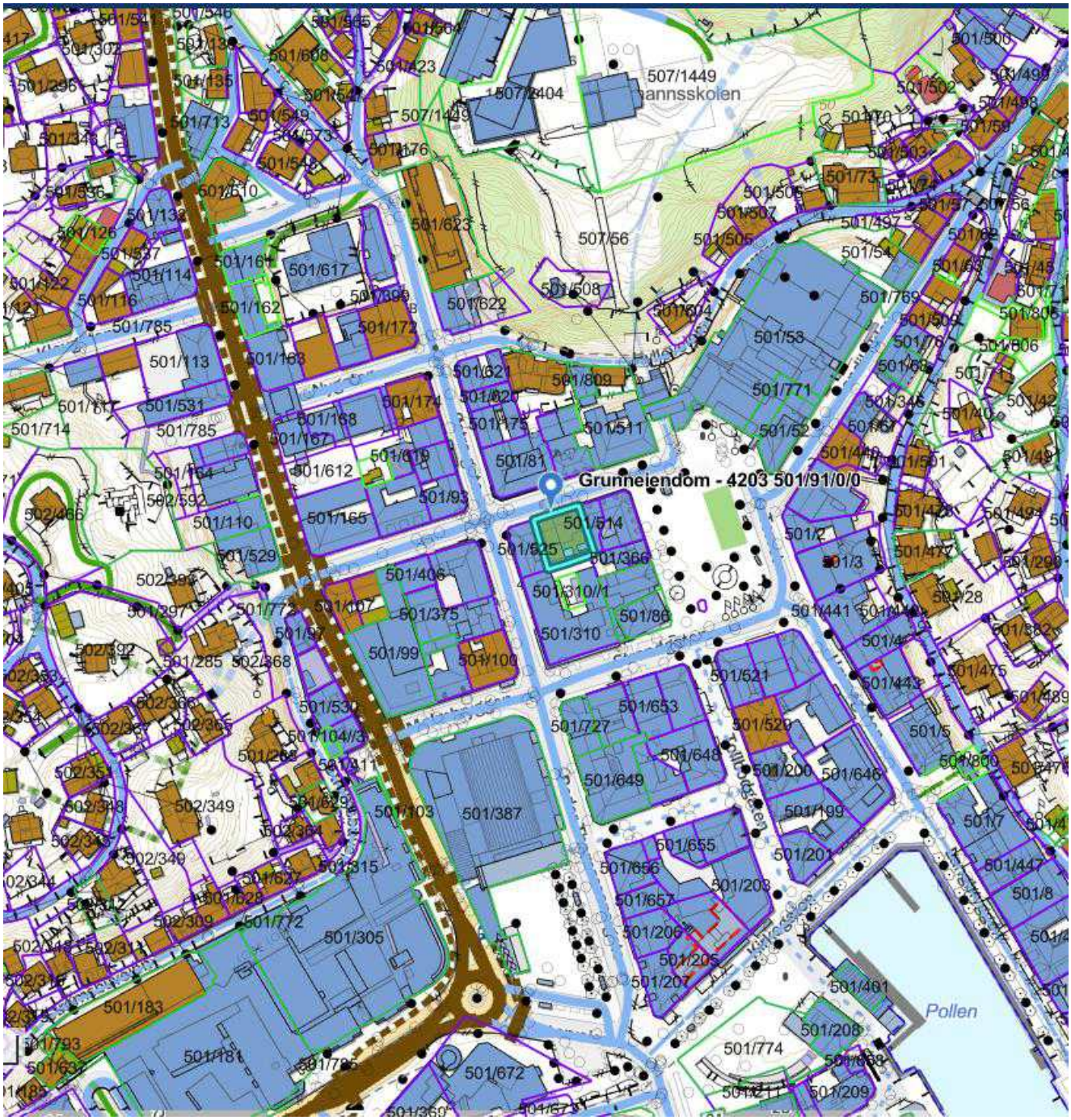
Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

SAMEIET

Torvgaten 8/10

GNR. 501 BNR. 91 I ARENDAL KOMMUNE

ÅRSMØTE 2024

STYRETS ÅRSBERETNING 2023/DELVIS 2024

1. STYRET OG FORRETNINGSFØRER

Styreleder: Morten Djupevik Wattø
Styremedlemmer: Petter Aaland, Gina Bergstrøm, Tone Larsen Brekke
Forretningsfører: Morten Djupevik Wattø

2. FORSIKRING

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret hos Eika Forsikring. Forsikringssummen er på kr 25.053.088, med en egenandel på kr 10.000 per skadesak. Forsikringens avtaledokumenter er til enhver tilgjengelig via styreleder.

3. ØKONOMI/REGNSKAP 2023

Totale innbetalinger på fellesutgifter for 2023 er **kr 160.565,98**
Totale utgifter for sameiet i 2023 er **kr 159.695,98**

Felles alle seksjoner:
Forsikring: kr 73.468,47
Strøm fellesanlegg: kr 14.178,52
Huseiernes Landsforbund: kr 1.990,-
EL-Installasjon Øystein Nilsen: kr 15.525,-
Forretningsførers salær: kr 6.500,-
Gebyrer: kr 215,-

Felles kun boligseksjoner:
Telia Internett (kun beboerseksjonene): kr 29.386,15 (*Se bemerkning under*)
Renhold fellesareal: kr 18.000,-
Foliering inngangsparti: kr 5.156,34

Bemerkning vedrørende Telia: Totalsummen vi har betalt for dette er høyere, men en av betalingene skjedde i 2022. Derfor ser summen lavere ut enn den faktiske summen som var på litt over 35.000 for boligseksjonene.

Bemerkning vedrørende Økonomi/Regnskap: *Kontoutskrifter er klartgjort i et Excelark, og brukt som grunnlag for ovenstående liste over økonomi. Dersom noen ønsker å se gjennom det er det bare å be om dette per epost, så sendes det selvfølgelig ut per epost umiddelbart. Det legges dog ikke ved da det er en lang liste med poster inn/ut av konto, og det antas at de fleste ikke ønsker å lese gjennom det på det detaljnivået.*

3. BUDSJETT 2024

Forretningsfører anbefaler at fellesutgiftene økes i 2024, **med tilbakevirkende effekt fra 01.01.2024** (*da vi sitter med et netto minus for øyeblikket, og det er utfordrende å betale løpende regninger*), med ca 10% for å ta høyde for prisjustering, prisvekst og inflasjon – og i tillegg øke posten for buffer fra 20.000 til 40.000 slik at man slipper «nødinnbetalinger» fra seksjonseierne i forbindelse med akutte situasjoner slik som f.eks. snørydding som skjedde i vinter, røykvarslere som gikk av i boligarealet i august 2024 som krevde elektrikertilsyn, og andre utforutsette hendelser som kan oppstå. Forretningsfører anbefaler også at felleskostnader økes/reduseres årlig med et minimum av det inneværende års prisvekst, pluss 3%. Andre endringer/justeringer som kan foreslås vil komme utenfor dette.

Eksempler: Dersom prisveksten øker med 4%, vil felleskostnadene foreslås økt med 7% - dersom prisveksten synker med 2%, vil felleskostnadene foreslås økt med 1%. Dersom prisveksten synker med 5%, vil felleskostnadene foreslås senket med 2%.

Vi har hatt svært lave felleskostnader sammenlignet med mange andre Sameier, og selv med de foreslåtte økningene så vil vi fortsatt ha lave felleskostnader i en slik sammenligning.

Forsikringskostnaden på bygget ble sterkt redusert mot slutten av 2023 da If endret avtalen vår til en annen tilsvarende god avtale. Denne kostnaden er nå ytterligere redusert da vi har byttet til Eika Forsikring (snart Fremtind forsikring da disse har fusjonert). Totalt har vi nesten halvert forsikringskostnaden på bygget takket være dette.

Forretningsfører ber også at alle seksjonseiere tar stilling til om forretningsførers salær kan økes fra kr 6500,- til kr 8000,- per år. Dette krever enstemmighet fra alle seksjonseiere.

Se eget vedlagt dokument for budsjetterte felleskostnader for 2024.

4. VEDLIKEHOLD / INSTALLASJONER 2023/2024

Vedlikeholdsarbeider som ble utført i 2023 var en grundig sjekk av el-anlegget i alle boligseksjonene med stikkprøver i alle leiligheter, etter eksplosjonen i en hovedsikring,

for å trygge bygget med tanke på brannsikkerhet. Alle hovedsikringene i leilighetene ble byttet etter eksplosjonen, og kostnaden for dette ble dekket av Hestenes.

Brannvarslingsanlegg med branntavle **skal** monteres i bygget, og **skal** påkostes av Christian Hestenes. Hestenes har vært langtidssykemeldt og er omtrent umulig å få tak i. Styreleder er i løpende dialog med NEDIG om prisoverslag på montering av dette. Torvgaten 8-10 AS har montert branntavle i næringslokalene med klart opplegg for modul for oppkobling til brannvesenet i sin tavle. Boligseksjonene kan montere egen mindre tavle i fellesareal, som kommuniserer med tavlen i næringslokalet, slik at vi har mulighet til å selv skru av falske alarmer uten å måtte inn i næringslokalet.

Styreleder informerer om at dersom Hestenes ikke blir mulig å få tak i for å dekke kostnadene til dette brannanlegget **må** vi ta rettslige skritt for å få det dekket, men dette er en sak hvor vi stiller svært sterkt. Styreleder vil rådføre seg med Petter Aaland hos Torvgaten 8-10 AS for råd om hvordan gå frem ved behov.

Vi kan ikke vente lenger, da 5 års garantiperioden går ut ved utgangen av 2024, så dette er en **sterkt** prioritert hastesak fra Styreleders side hvor han har forsøkt å få Andreas hos NEDIG til å komme med et prisoverslag gjentatte ganger nå. Hvis ikke det kommer et prisoverslag fra NEDIG innen 20. september vil Styreleder innhente prisoverslag fra EL-Installasjon Øystein Nilsen i stedet, da de kjenner bygget godt. Men bemerker også at det hadde vært fint om NEDIG kunne ta jobben da det er de som har hatt ansvaret for montering nede i næringslokalene hos Torvgaten 8-10 AS.

5. SAKER TIL VOTERING

1. Styreleder – Morten Djupevik Wattø sier ja til å fortsette som styreleder
2. Forretningsfører – Morten Djupevik Wattø sier ja til å fortsette som forretningsfører
3. Vedtektsendringer
4. Økning av forretningsførers honorar
5. Økning av budsjett for felleskostnader

Avstemming kan skje digitalt på epost til morten@watto.no - f.eks.:

1. Ja
2. Ja
3. Ja
4. Nei
5. Nei

Dersom 3 og/eller 5 stemmes nei til bes det om en tilbakemelding på hva som ønskes endret slik at nødvendige endringer kan gjøres, og det kan sendes ut nye dokumenter til avstemming for alle seksjonseiere.

Ekstraordinært Årsmøte - Protokoll Sameiet Torvgaten 8/10

05. Juni 2025

Det ekstraordinære Årsmøtet ble avholdt digitalt, og alle seksjonseierne har godkjent innkallingen.

Eneste sak som ble gjennomgått var:

- Ny styresammensetning:
    - Tone Larsen Brekke fratrer som styremedlem, da hun ikke lenger er seksjonseier
    - Lisbeth Westergren tiltrer som styremedlem, som ny seksjonseier av seksjonen tidligere eid av Brekke

Styrets sammensetning blir etter dette ekstraordinære årsmøtet som følger:

- Styreleder
    - Morten Andreas Djupevik Wattø
- Styremedlemmer
    - Gina Bergstrøm
    - Petter Aaland
    - Lisbeth Westergren

Endringene i styrets sammensetning er enstemmig godkjent av alle seksjoneiere.

Morten Andreas Djupevik Wattø
Styreleder

Lisbeth Westergren
Styremedlem

Felleskostnader for alle seksjoner	
Utgift	**Pr. År**
Fullforsikring Bygg	kr 46,332
Forretningsfører Honorar	kr 8,000
Brøyting	kr 4,750
Nedbetaling Lån - Bankgården	kr 16,307
Øvrig/Buffer	kr 50,000
Totalt pr. År.	kr 125,389

Sameiebrøker	
Snr. 1	272
Snr. 2	83
Snr. 3	55
Snr. 4	54
Snr. 5	126
Snr. 6	85
Snr. 7	98
Total Sameiebrøk	773

Seksjon	Brøk	Årlig Kostnad	Månedlig Kostnad
Snr. 1	272/773	kr 44,121	kr 3,677
Snr. 2	83/773	kr 13,464	kr 1,122
Snr. 3	55/773	kr 8,922	kr 743
Snr. 4	54/773	kr 8,759	kr 730
Snr. 5	126/773	kr 20,439	kr 1,703
Snr. 6	85/773	kr 13,788	kr 1,149
Snr. 7	98/773	kr 15,897	kr 1,325

Beregning av felleskostnader etter fratrekk for forretningsførers honorar			
Seksjon	**Sameiebrøk**	**Årlig Kostnad**	**Månedlig Kostnad**
Snr. 5	126/773	kr 12,439	kr 1,037

KPI-Justering 2025	0.053

Kommentar til KPI-Justering
Pga hvordan Excelformler fungerer må prosent skrives som en desimal. Feks vil 4% bli 0.04 i feltet.
Som Årsmøtet vedtok 10.09.2024 så justerer vi med fjorårets KPI, pluss 3%.

Felleskostnadsoversikt kun boligseksjoner	
Utgift	**Pr. År**
Strøm Fellesanlegg	kr 16,848
Renhold Fellearealer	kr 18,000
Totalt pr. År.	kr 34,848
Telia Internett (Ikke brøkfordelt)	kr 44,226

Boligdelbrøk	
Seksjon	Brøk
Snr. 3	55
Snr. 4	54
Snr. 5	126
Snr. 6	85
Snr. 7	98
Total Boligdelbrøk	418

Årlige Felleskostnader per Boligseksjon					
Seksjon	**Brøk**	**Felles + Kun Bolig**	**Kun Bolig**	**Telia**	**Totalt**
Snr. 3	55/418	kr 8,922	kr 4,585	kr 8,845	kr 22,352
Snr. 4	54/418	kr 8,759	kr 4,502	kr 8,845	kr 22,106
Snr. 5	126/418	kr 20,439	kr 10,504	kr 8,845	kr 39,788
Snr. 6	85/418	kr 13,788	kr 7,086	kr 8,845	kr 29,719
Snr. 7	98/418	kr 15,897	kr 8,170	kr 8,845	kr 32,912

Månedlige Felleskostnader per Boligseksjon					
Seksjon	**Brøk**	**Felles + Kun Bolig**	**Kun bolig**	**Telia**	**Totalt**
Snr. 3	55/418	kr 743	kr 382	kr 737	kr 1,863
Snr. 4	54/418	kr 730	kr 375	kr 737	kr 1,842
Snr. 5	126/418	kr 1,703	kr 875	kr 737	kr 3,316
Snr. 6	85/418	kr 1,149	kr 591	kr 737	kr 2,477
Snr. 7	98/418	kr 1,325	kr 681	kr 737	kr 2,743

Beregning av felleskostnader med fratrekk for forretningsførers honorar			
Seksjon	**Sameiebrøk**	**Årlig Kostnad**	**Månedlig Kostnad**
Snr. 5	126/418	kr 31,788	kr 2,649

Oversikt over alle felleskostnader		
Utgift	**Type**	**Pr. År**
Strøm Fellesanlegg	Bolig	kr 16,848
Renhold Fellearealer	Bolig	kr 18,000
Fullforsikring Bygg	Alle	kr 46,332
Forretningsfører Honorar	Alle	kr 8,000
Brøyting	Alle	kr 4,750
Nedbetaling Lån - Bankgården	Alle	kr 16,307
Øvrig/Buffer	Alle	kr 50,000
Telia Internett (Ikke brøkfordelt)	Bolig	kr 44,226
Totalt pr. År.		**kr 204,463**

Innbetalinger		
Seksjon	**Årling innbetaling**	**Månedlig Innbetaling**
Snr. 1	kr 44,121	kr 3,677
Snr. 2	kr 13,464	kr 1,122
Snr. 3	kr 22,352	kr 1,863
Snr. 4	kr 22,106	kr 1,842
Snr. 5	kr 39,788	kr 3,316
Snr. 6	kr 29,719	kr 2,477
Snr. 7	kr 32,912	kr 2,743
Sum	**kr 204,463**	**kr 17,039**

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	501	Bnr.:	91	Fnr.:		Seksj. nr.:	4
Adresse:	Torvgaten 8, 4836 Arendal					Dato:	15.10.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Sentrumsformål Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse. Sefrakregistrert bygning Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16 *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan: Uregulert

Planer under arbeid:		NEI	**x**	JA

Merknader:
Fløybyen i Arendal sentrum - Arendal kommune Kanal i Arendal - Arendal kommune

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

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

Utsnitt av **KOMMUNEPLANEN 2023-2033**	N

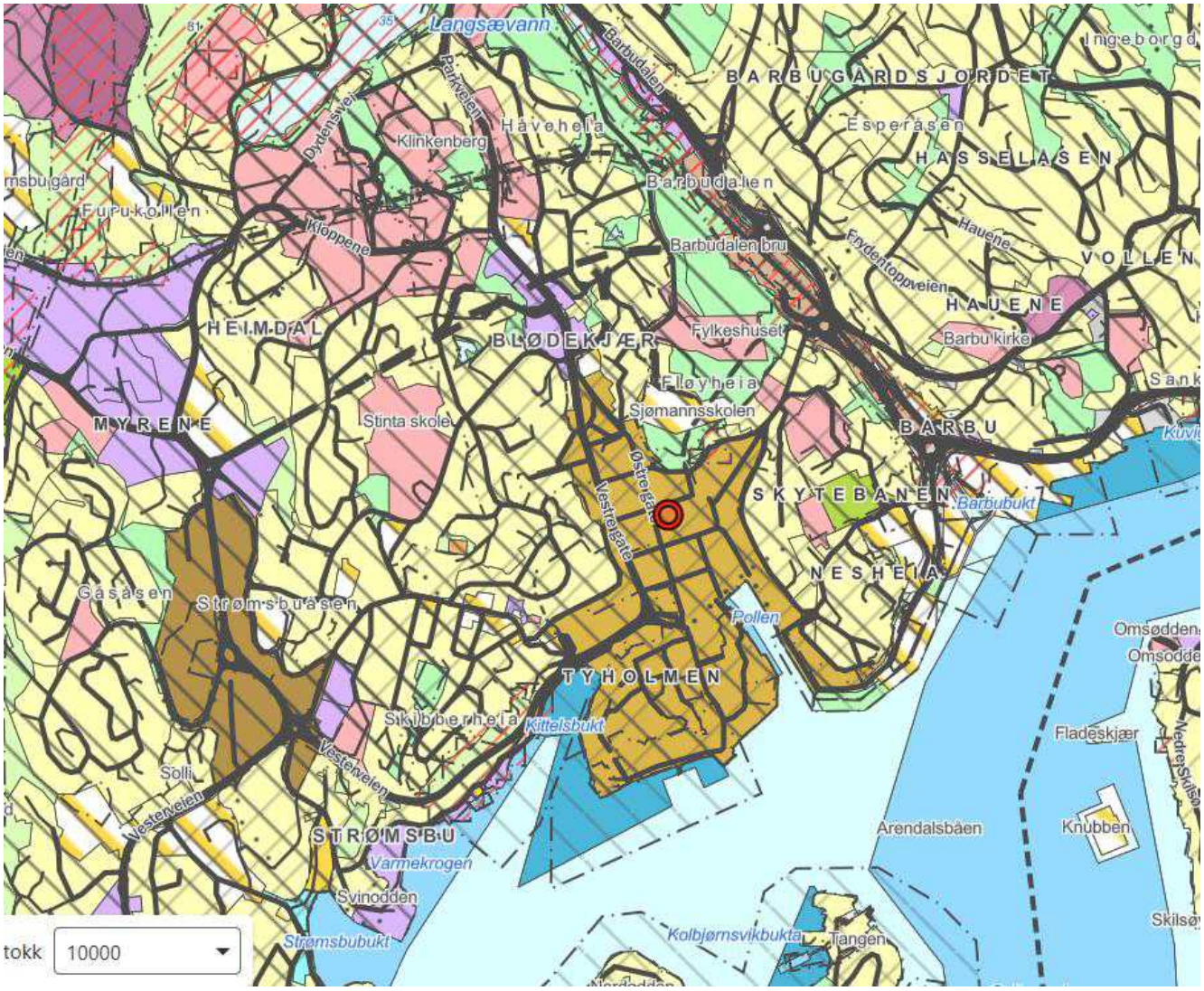


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

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

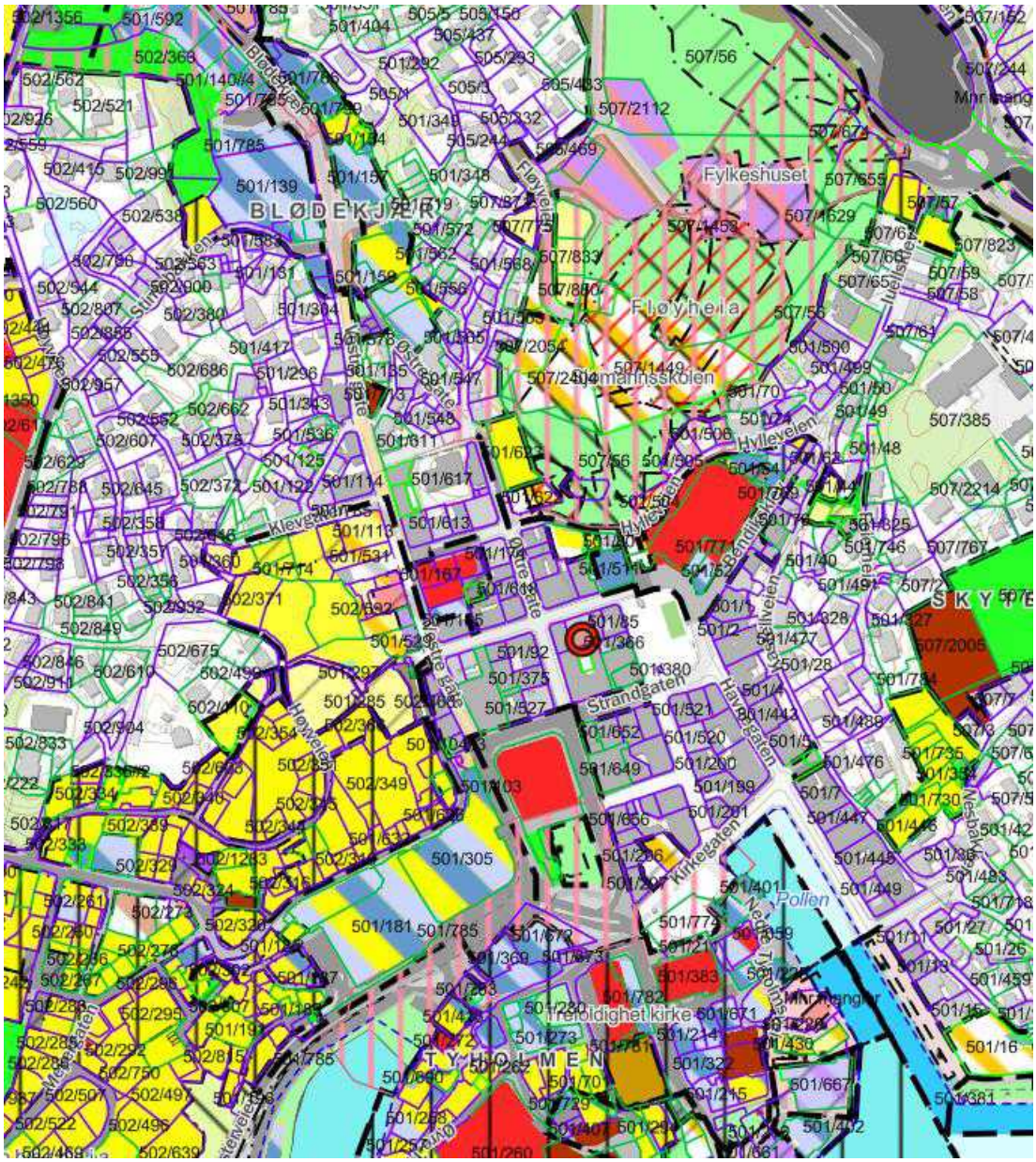


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL
Gårdsnummer:	501
Bruksnummer:	91
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	4

Utskriftsdato/klokkeslett:	15.10.2025 kl. 15:33
Produsert av:	Gjevdet Kelmendi - 0906

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	13.11.2019
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	54 / 773 i matrikkelenhet 501 / 91
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		020593	BERGSTRØM-NAVARRO GINA J		Elstadbakken 4 2080 EIDSVOLL	1 / 1

Eiere registrert hos skattemyndighetene

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndighete		020593	BERGSTRØM-NAVARRO GINA J		Elstadbakken 4 2080 EIDSVOLL	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

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 - 501/91			
		Omnummerert fra:	0906 - 501/91			
		Omnummerert til:	4203 - 501/91/0/1			
		Omnummerert fra:	0906 - 501/91/0/1			
		Omnummerert til:	4203 - 501/91/0/2			
		Omnummerert fra:	0906 - 501/91/0/2			
		Omnummerert til:	4203 - 501/91/0/3			
		Omnummerert fra:	0906 - 501/91/0/3			
		Omnummerert til:	4203 - 501/91/0/4			
		Omnummerert fra:	0906 - 501/91/0/4			
		Omnummerert til:	4203 - 501/91/0/5			
		Omnummerert fra:	0906 - 501/91/0/5			
		Omnummerert til:	4203 - 501/91/0/6			
		Omnummerert fra:	0906 - 501/91/0/6			
		Omnummerert til:	4203 - 501/91/0/7			
		Omnummerert fra:	0906 - 501/91/0/7			
Feilretting av seksjoner	07.11.2019				0906mye	07.11.2019
Feilretting	18/16095	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
Feilføring		Etablert/Endret	0906 - 501/91			
		Etablert/Endret	0906 - 501/91/0/3			
		Etablert/Endret	0906 - 501/91/0/4			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	14.11.2018	Tinglyst	15.11.2019	0906mye	14.11.2018
Seksjonering	18/16095				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0906 - 501/91	
Etablert/Endret	0906 - 501/91/0/1	
Etablert/Endret	0906 - 501/91/0/2	
Etablert/Endret	0906 - 501/91/0/3	
Etablert/Endret	0906 - 501/91/0/4	
Etablert/Endret	0906 - 501/91/0/5	
Etablert/Endret	0906 - 501/91/0/6	
Etablert/Endret	0906 - 501/91/0/7	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 166 987 903
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6480113 Øst: 486314
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	5	Datoer	
Bruksareal bolig:	565	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	374	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	939			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	593	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	390			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	983	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	2	195	0	195	207	0	207
H02	3	300	0	300	311	0	311
H01	0	70	297	367	75	308	383
K01	0	0	77	77	0	82	82

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55225 Torvgaten 8	H0202	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	501/91/0/4

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0906-5102-060	BYGÅRD, TORVGATEN, ARENDAL(LILAND)

Bygningsnr:	166 987 903		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	5	Datoer	
Løpenr:	1		Bruksareal bolig:	565	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	31.05.2018
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	-436	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	31.05.2018
	Nord: 6480113	Øst: 486314	Bruksareal totalt:	129			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode: Ombygging			Bruttoareal bolig:	593	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	23.10.2019
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner		Bruttoareal totalt:	983	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest							
Energikilder:	Elektrisitet							
Oppvarming:	Elektrisk							

Etasjer

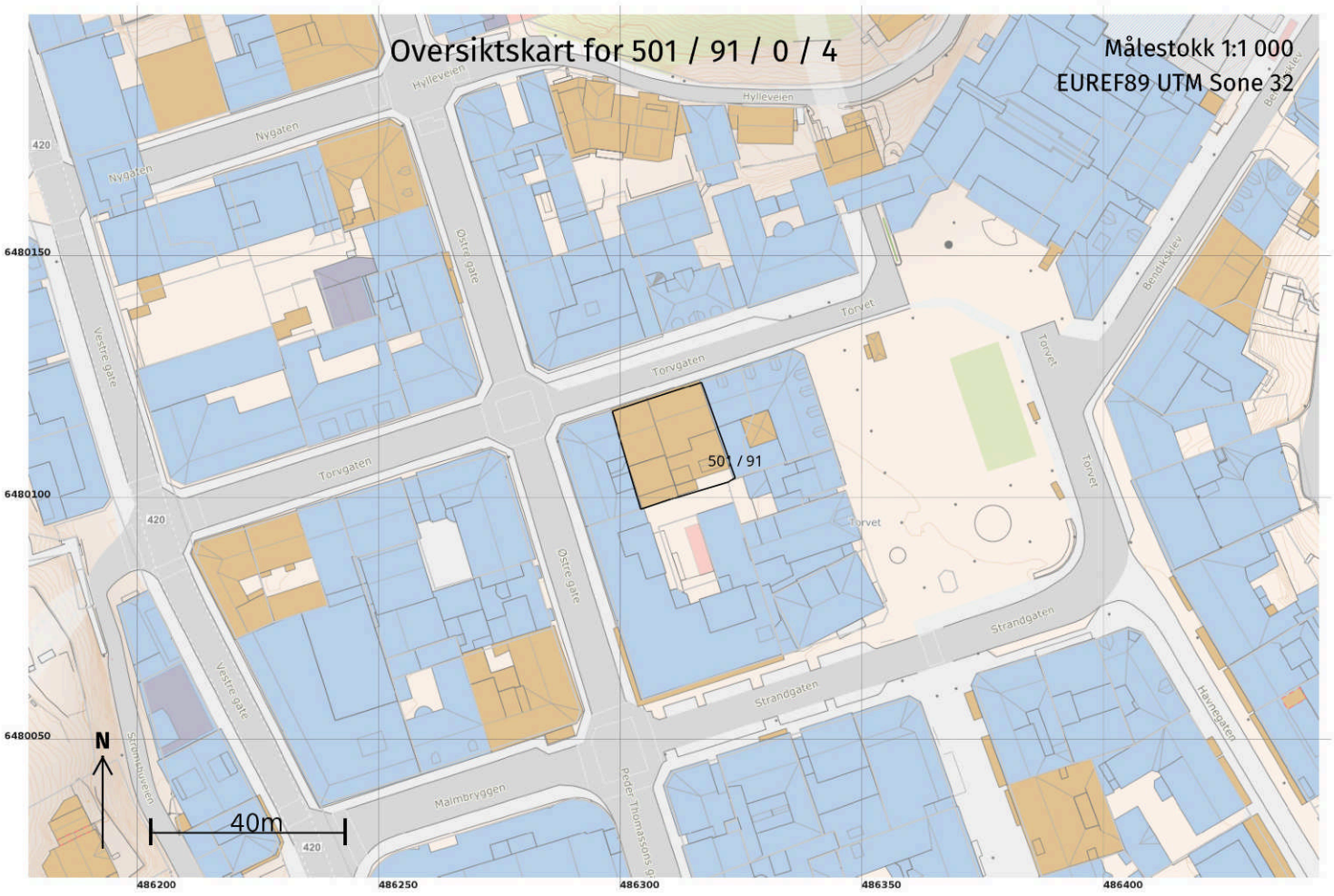
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	2	195	-90	105	207	0	207
H02	3	300	-320	-20	311	0	311
H01	0	70	-103	-33	75	308	383
K01	0	0	77	77	0	82	82

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55225 Torvgaten 8	H0202	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	501/91/0/4

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	818963432	SOLVEIEN 122 AS		Vingolfveien 3 1170 OSLO


Oversiktskart for 501 / 91 / 0 / 4
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
501 / 91
Hylleveien
Nygaten
Østre gate
Vestre gate
Torvgaten
Torvet
Bondeskjev
Strandgaten
Malmbryggen
Pedersen Thomassons gate
Hanegaten
Strømsnesveien
420
6480150
6480100
6480050
N
40m
486200
486250
486300
486350
486400

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL
Gårdsnummer:	501
Bruksnummer:	99

Utskriftsdato/klokkeslett:	23.06.2025 kl. 09:17
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:	VESTREGATE/STRANDGATEN
Etableringsdato:	
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 501 / 99 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 137,6 m2	
Beregna areal for 501 / 99 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 137,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 4203 - 501 / 99 / 0 / 1			2954 / 4786
			Matrikkelenhet 4203 - 501 / 99 / 0 / 2			737 / 4786
			Matrikkelenhet 4203 - 501 / 99 / 0 / 3			1095 / 4786

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480060	486240		1 137,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

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 - 501/99		
		Omnummerert fra:	0906 - 501/99		
		Omnummerert til:	4203 - 501/99/0/1		
		Omnummerert fra:	0906 - 501/99/0/1		
		Omnummerert til:	4203 - 501/99/0/2		
		Omnummerert fra:	0906 - 501/99/0/2		
		Omnummerert til:	4203 - 501/99/0/3		
		Omnummerert fra:	0906 - 501/99/0/3		
Seksjonering	18.10.2000				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 501/99	0	
		Mottaker	0906 - 501/99/0/3	0	
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til:	0906 - 501/99		
		Omnummerert fra:	0903 - 1/99		
	Var 903 - 1/99/0/0				
Sammenslåing av matrikkelenheter	07.11.1983				
Sammenslåing		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0903 - 1/528	−168,1	
		Mottaker	0903 - 1/99	168,1	
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom					
Nymatrikulering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	0903 - 1/99	1 139	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Torvgaten	55225	4			Grunnkrets	5102	Sentrum	
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6480098	486238	Postnr.område:	4836	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Vestre gate	55235	2			Grunnkrets	5102	Sentrum	
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6480068	486222	Postnr.område:	4836	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 3 401 650
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480056 Øst: 486242
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Butikk/forretningsbygning
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Annen energikilde
Oppvarming: Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	5	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	4 321	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	15.11.1982
Bruksareal totalt:	4 321	Avløp:		Tatt i bruk:	25.08.1983
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H05	0	0	336	336	0	0	0	0	0
H04	0	0	752	752	0	0	0	0	0
H03	0	0	1117	1117	0	0	0	0	0
H02	0	0	1061	1061	0	0	0	0	0
H01	0	0	1055	1055	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55235 Vestre gate 2	H0101	Annet enn bolig	1004	0	Ikke kjøkken	0	0	501/99/0/3
55235 Vestre gate 2	H0201	Annet enn bolig	1004	0	Ikke kjøkken	0	0	501/99/0/1
55235 Vestre gate 2	H0202	Annet enn bolig	768	0	Ikke kjøkken	0	0	501/99/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BEISLAND OLAV		VESTREGT

Bygningsnr: 3 401 650
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480056 Øst: 486242
Bygningsendringskode: Ombygging
Bygningstype: Butikk/forretningsbygning
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	24.06.2013	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	20.09.2013	
Bruttoareal totalt:	0					
Alternativt areal:	0					
Alternativt areal 2:	0					

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	501/99

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	989518372	VESTREGATE 2 AS		c/o Andersson & Co AS Bark Silas' vei 8 4876 GRIMSTAD

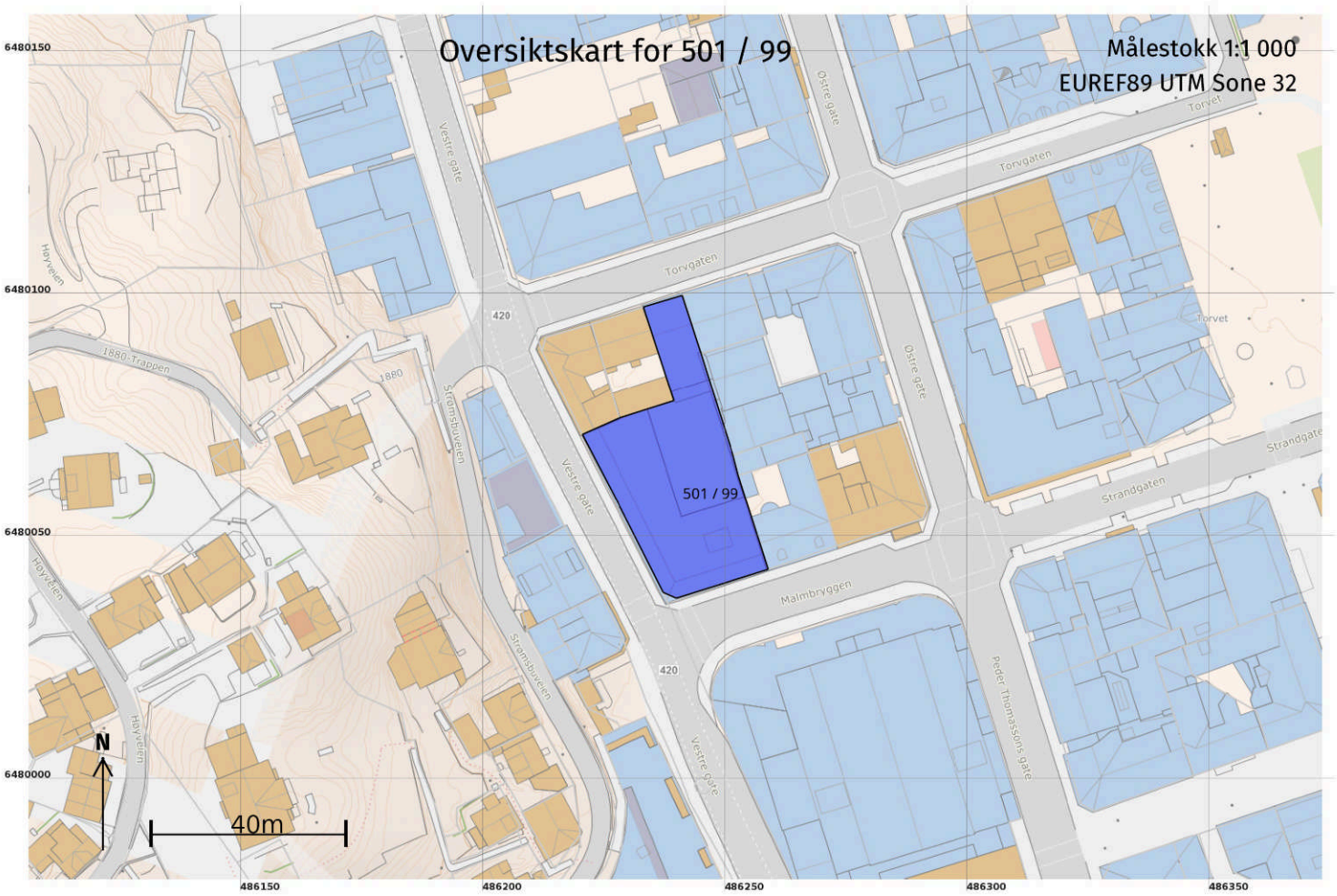
Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

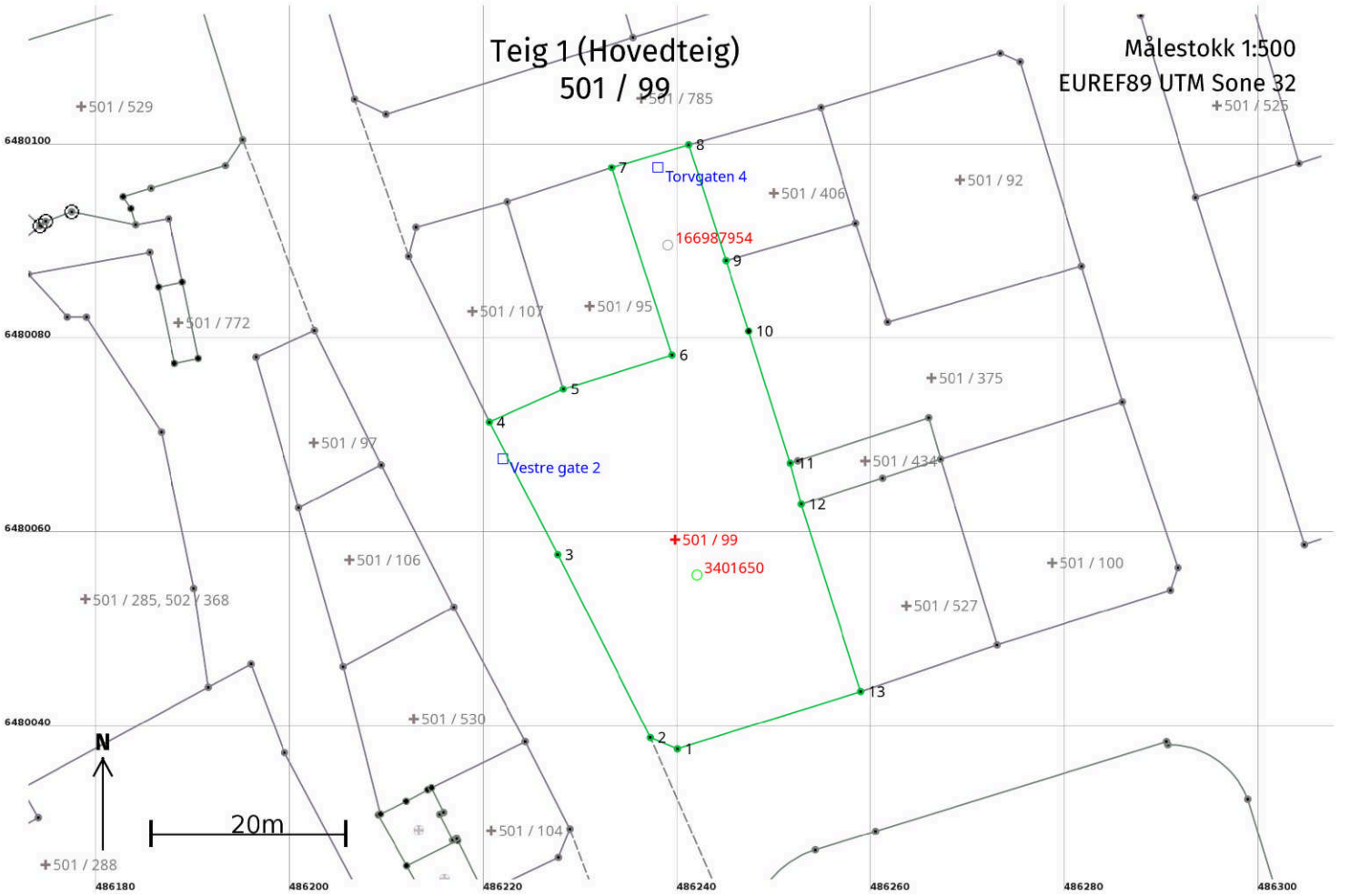
Bygningsnr: 166 987 954
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480090 Øst: 486239
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Butikk/forretningsbygning
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:		
Alternativt areal:	0					
Alternativt areal 2:	0					

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	501/99
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	501/99/0/1


Oversiktskart for 501 / 99
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
501 / 99
N
40m
6480150
6480100
6480050
6480000
486150
486200
486250
486300
486350
Vestre gate
Østre gate
Torvgaten
Torvet
Strandgaten
Malmbryggen
Strømsbuveien
Høyveien
1880-Trappen
1880
420
Peder Thomassons gate


Teig 1 (Hovedteig)
501 / 99
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
501 / 529
501 / 785
501 / 525
501 / 92
501 / 406
Torvgaten 4
166987954
501 / 772
501 / 107
501 / 95
501 / 375
501 / 97
Vestre gate 2
501 / 434
501 / 99
3401650
501 / 106
501 / 100
501 / 285, 502 / 368
501 / 527
501 / 530
501 / 104
501 / 288
N
20m
6480100
6480080
6480060
6480040
486180
486200
486220
486240
486260
486280
486300

Areal og koordinater

Areal: 1 137,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6480060 **Øst:** 486240

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6480038,08	486239,99	3,01	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
2	6480039,24	486237,21	21,14	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
3	6480058,10	486227,65	15,37	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
4	6480071,74	486220,57	8,37	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
5	6480075,15	486228,21	11,76	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
6	6480078,66	486239,43	20,28	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
7	6480097,96	486233,19	8,31	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
8	6480100,34	486241,15	12,54	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
9	6480088,40	486244,99	7,65	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
10	6480081,12	486247,35	14,26	Umerket	10 Terrengmålt	14	
11	6480067,52	486251,63	4,38	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
12	6480063,29	486252,76	20,25	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
13	6480044,00	486258,91	19,82	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak

TRAFO ARKITEKTUR AS
Tollbodgaten 2
4836 ARENDAL

Kontaktperson – Anette Saxe

Dato: 23.10.2019
Vår ref: 17/6941-16
Deres ref:
Saksbeh.: Sarmad abd Ali Najim

FERDIGATTEST

Tiltakssted: Gnr.501/ Bnr.91 og 526 – Torvgaten 8 og 10 – 4836 Arendal

Tiltakshaver: 55 Grader AS

Søker: Trafo Arkitektur AS

Tiltakstype/-art: Bruksendring, fasadeendring, påbygg mm.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 06.09.2019.
Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at fagområdene er avsluttet og samsvarserklæring foreligger.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Med vennlig hilsen

Sarmad abd Ali Najim
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr.1432. Faktura ettersendes tiltakshaver.

From: Slotta, Bjørg
Sent: 19. oktober 2017 15:18
To: 'Anette saxe'
Subject: 17/12037-1 - Anmodning om forhåndsutlales tilknytning vann og avløpsnett

Viser til forespørsel mottatt 17.10.17.

Eiendommen er tilkoblet vann og avløp fra tidligere, og her er tilstrekkelig med brannvann i området. Går ut fra ingenting skal gjøres med rørene utvendig.

I forbindelse med innvendige rørleggerarbeidet må det skilles mellom næringsdel og boligdel. Det må installeres nye vannmålere og da må det være en vannmåler for næring og en for boligdel.

Innvendige installasjoner er ikke søknadspliktig, men alt som har med vannmåler skal søkes om.

Vennlig hilsen
Bjørg Slotta

Telefon: 37 01 37 13/47 45 24 07
bjorg.slotta@arendal.kommune.no

Fra: Anette [mailto:anette@trafoarkitektur.no]
Sendt: 17. oktober 2017 15:27
Til: Postmottak Arendal Kommune <Postmottak@arendal.kommune.no>
Kopi: Slotta, Bjørg <bjorg.slotta@arendal.kommune.no>
Emne: deres ref 17-6941-2 Torvgata 8-10 anmodning om forhåndsutlales tilknytning

Hei - vi sender med dette anmodning om tilknytning for leiligheter i Torvgata 8 og 10

Vi skal sende søknad om rammetillatelse for fasadeendring og endring av konstruksjon for Torvgata 8 og 10.
1. etasje er næringslokale og her blir det ingen betydelig endring. Det er i dag to leiligheter i 3. etasje. Det har tidligere vært leiligheter i 2. etasje og disse skal nå pusses opp. Lokalene i 2. etasje har vært brukt til kontor siden ca. 1970. Det blir i alt 5 leiligheter. To i 3. etasje og fire i 2.etasje.

Vi vedlegger tegninger for informasjon samt referat fra forhåndskonferanse.

Med vennlig hilsen

Anette Saxe
tlf. 40 00 90 25 | 922 02 351

TRAFO arkitektur
www.trafoarkitektur.no

Trude Walle

Fra: Silje Frøyshol Kristiansen
Sendt: torsdag 13. februar 2020 13:46
Til: 'tommy@byggtakst1.no'
Emne: SV: Oppmåling Torvgata 8-10

Tusen takk Tommy!



PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

Mvh Silje Frøyshol Kristiansen
Daglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
PRIVATmegleren Arendal
Mobil. 93 21 82 78
Adresse: Østregate 2, 4836 Arendal

Fra: tommy@byggtakst1.no
Sendt: torsdag 13. februar 2020 13:22
Til: Silje Frøyshol Kristiansen
Emne: SV: Oppmåling Torvgata 8-10

Hei.

Leilighet:
1: Vanlig høyde
2: 2,75m
3: 2,85m
4: 2,93m
5: 2,87m

Med vennlig hilsen/Best regards
Tommy Johansen
Daglig Leder
Byggtakst1 AS
Tlf: +47 466 73 351
E-mail: tommy@byggtakst1.no

Fra: Silje Frøyshol Kristiansen <SiljeFroyshol.Kristiansen@privatmegleren.no>
Sendt: onsdag 12. februar 2020 17:22
Til: tommy <tommy@byggtakst1.no>
Emne: Re: Oppmåling Torvgata 8-10

Supert, takk 👍

Med vennlig hilsen
Silje Frøyshol Kristiansen

Daglig leder/Partner/ Eiendomsmegler MNEF
PRIVATmegleren Arendal

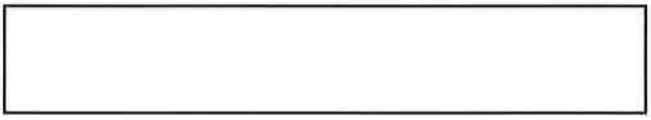
12. feb. 2020 kl. 14:52 skrev tommy <tommy@byggtakst1.no>:

Hei.
Det glemte jeg i farta. Skal til Nedenes i morgen. Kan svinge innom byen å måle et par leiligheter da?

Sendt fra min Samsung Galaxy-smarttelefon.

-------- Opprinnelig melding --------
Fra: Silje Frøyshol Kristiansen <SiljeFroyshol.Kristiansen@privatmegleren.no>
Dato: 12.02.2020 13:19 (GMT+01:00)
Til: "'tommy@byggtakst1.no'" <tommy@byggtakst1.no>
Emne: SV: Oppmåling Torvgata 8-10

Hei, målte du takhøyden?



Mvh Silje Frøyshol Kristiansen

Daglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

PRIVATmegleren Arendal

Mobil. 93 21 82 78

Adresse: Østregate 2, 4836 Arendal

Fra: tommy@byggtakst1.no <tommy@byggtakst1.no>
Sendt: onsdag 5. februar 2020 14:26

Til: Silje Frøyshol Kristiansen <SiljeFroyshol.Kristiansen@privatmegleren.no>
Emne: SV: Oppmåling Torvgata 8-10

Hei.

Sender over arealene på leilighetene.

Med vennlig hilsen/Best regards

Tommy Johansen

Daglig Leder

Byggtakst1 AS

Tlf: +47 466 73 351

E-mail: tommy@byggtakst1.no

Fra: Silje Frøyshol Kristiansen <SiljeFroyshol.Kristiansen@privatmegleren.no>
Sendt: onsdag 29. januar 2020 14:16
Til: 'tommy@byggtakst1.no' <tommy@byggtakst1.no>
Emne: SV: Oppmåling Torvgata 8-10

Torvgata 8

03.Salg eiendom-nybygg(avhlov) / 01.Befaring / Megleroppgjøret AS

Gnr. 501 Bnr. 91 i Arendal kommune
Prosjekt-hovedoppdrag Vis prosjektoversikt

Selger:
55 Grader AS / Christian Hestenes / 93 03 95 83

Mvh Silje Frøyshol Kristiansen

Daglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

PRIVATmegleren Arendal

Mobil. 93 21 82 78

Adresse: Østregate 2, 4836 Arendal

Fra: tommy@byggtakst1.no <tommy@byggtakst1.no>
Sendt: onsdag 29. januar 2020 14:15
Til: Silje Frøyshol Kristiansen <SiljeFroyshol.Kristiansen@privatmegleren.no>
Emne: SV: Oppmåling Torvgata 8-10

Hei.

Skal få gjort det i løpet av uka?

Sender du litt mer info.

Med vennlig hilsen/Best regards

Tommy Johansen

Daglig Leder

Byggtakst1 AS

Tlf: +47 466 73 351

E-mail: tommy@byggtakst1.no

Fra: Silje Frøyshol Kristiansen <SiljeFroyshol.Kristiansen@privatmegleren.no>
Sendt: onsdag 29. januar 2020 13:42
Til: 'tommy@byggtakst1.no' <tommy@byggtakst1.no>
Emne: Oppmåling Torvgata 8-10
Viktighet: Høy

Hei Tommy, kan du ta oppmålingen va disse 5 leilighetene?

Det er kodelås til nøkkelboks ved inngangen.



Mvh Silje Frøyshol Kristiansen

Daglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

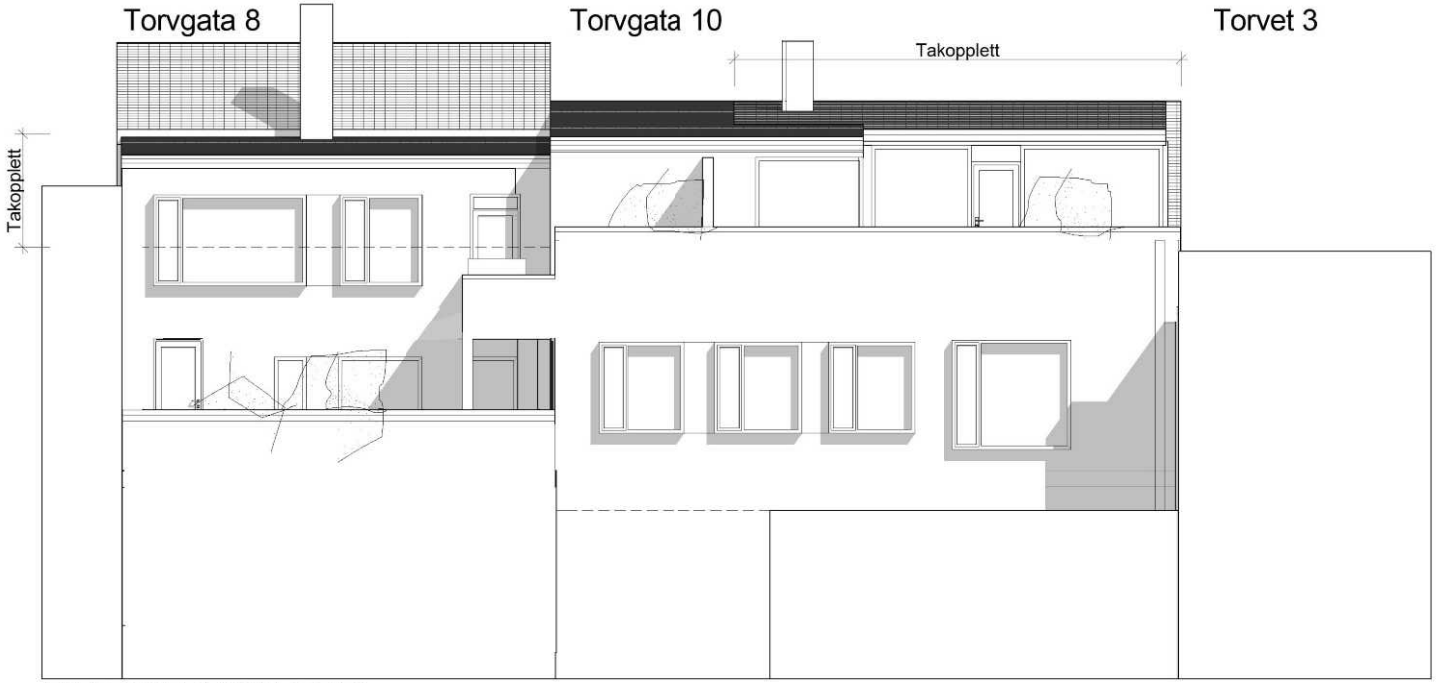
PRIVATmegleren Arendal

Mobil. 93 21 82 78

Adresse: Østregate 2, 4836 Arendal



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

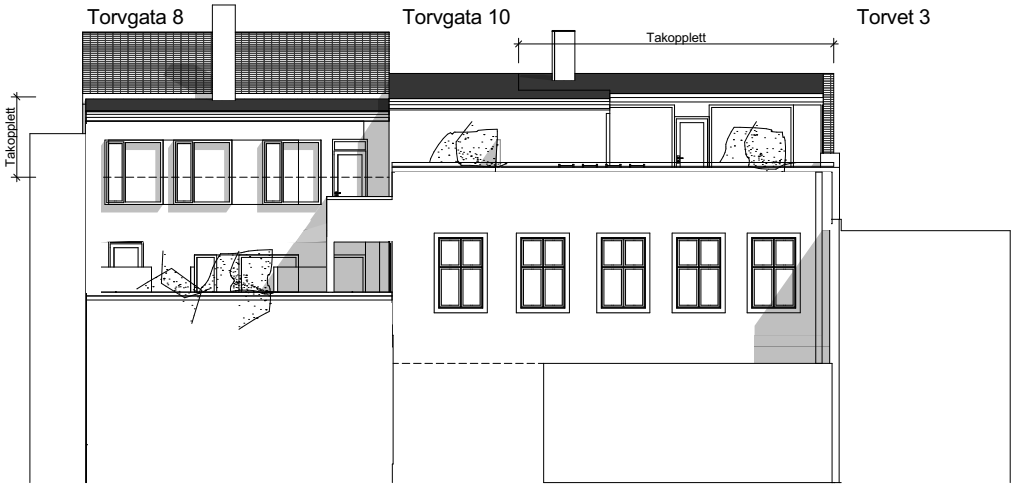
SØKNAD

Prosjekt: Torvgata 8 og 10	Gnr./Bnr.: **501/526 og 91**
Tiltakshaver: **55 Grader AS** Vingolfveien 3 0170 Oslo	
Prosjekterende: TRAFO arkitektur as www.trafoarkitektur.no 40009025	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 20.09.2017
Tegning: Fasade nord og syd	**Målestokk:** 1:100
	Tegningsnr.: A40-01

VEDLEGG E4
Rev. A



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

Rev. B 181003 Vinduer endret mot bakgråd etter avklart bæring

Rev. A 171205 Tre takvinduer mot Torvgaten fjernet

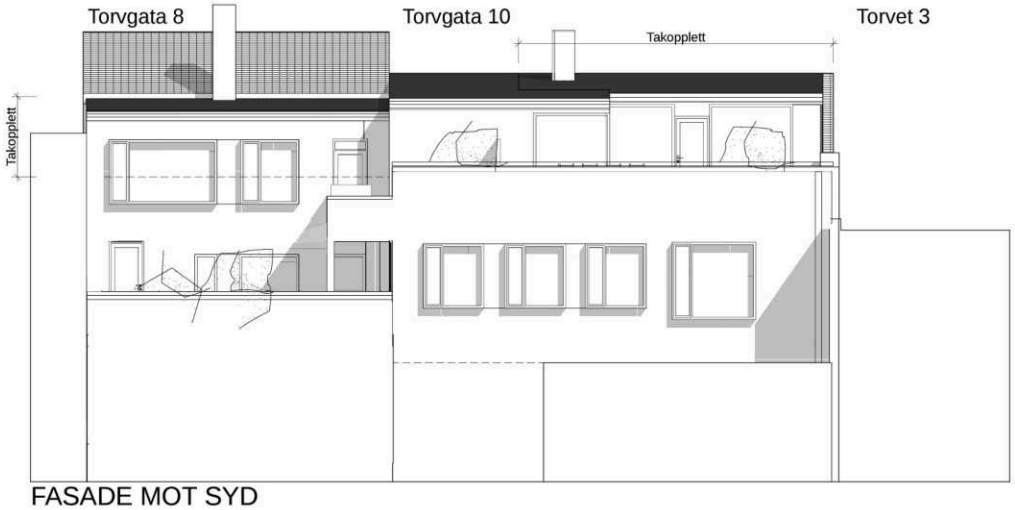
Prosjekt: Torvgata 8 og 10	Gnr./Bnr.: **501/526 og 91**
Tiltakshaver: **55 Grader AS** Vingolfveien 3 0170 Oslo	
Prosjekterende: TRAFO arkitektur as www.trafoarkitektur.no 40009025	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 20.09.2017
Tegning: Fasade nord og syd	**Målestokk:** 1:100
	Tegningsnr.: A40-01

BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: Z:\TRAFO Prosjekter\17210 Torvgata 8 og 10\Tegninger\03 Detaljprosjekt\180905 Torvgata 8 og 10 - registrering endringer under oppføring.pln

VEDLEGG E4
Rev. A



FASADE MOT NORD



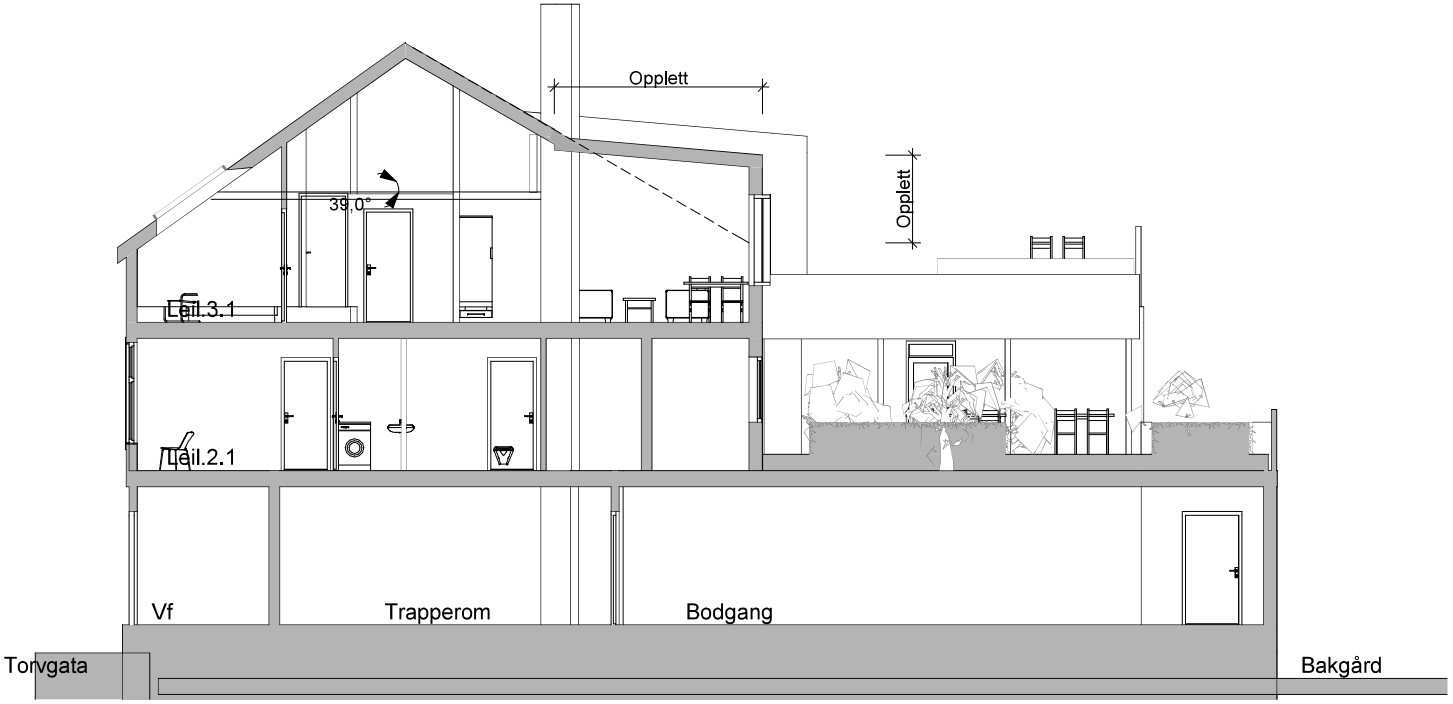
FASADE MOT SYD

Rev. A 171205 Tre takvinduer mot Torvgaten fjernet

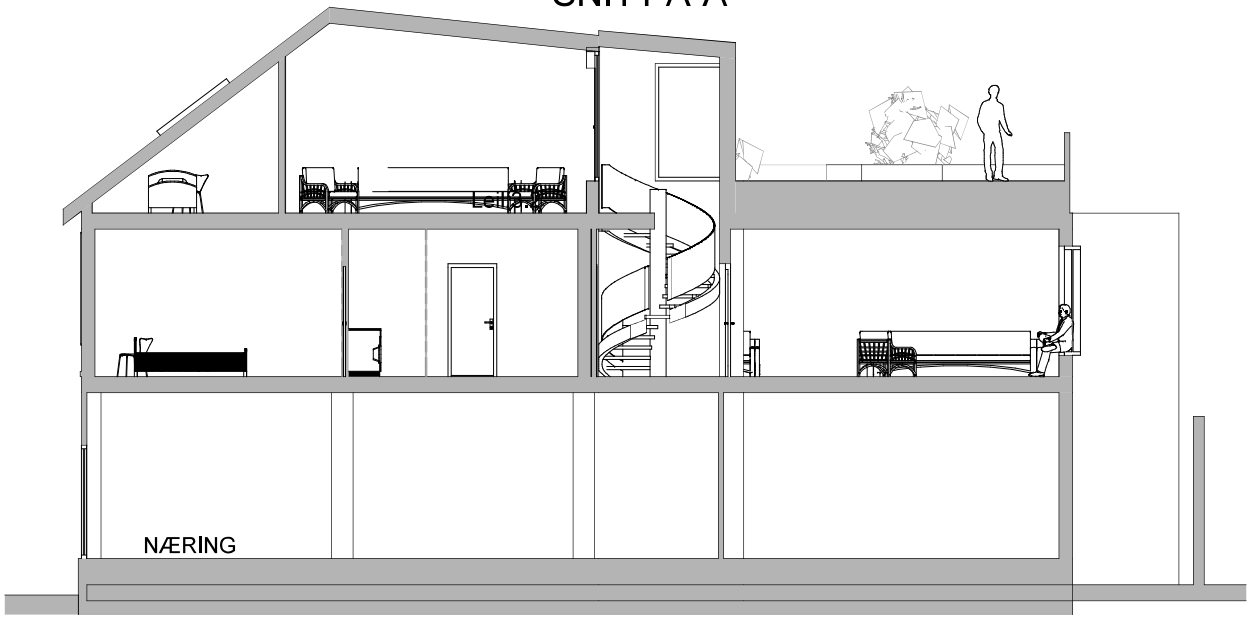
SØKNAD

Prosjekt: Torvgata 8 og 10	Gnr./Bnr.: **501/526 og 91**
Tiltakshaver: 55 Grader AS Vingolfveien 3 0170 Oslo	
Prosjekterende: TRAFO arkitektur as www.trafoarkitektur.no 40009025	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 20.09.2017
Tegning: Fasade nord og syd	**Målestokk:** 1:100
	Tegningsnr.: A40-01

BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: Z:\TRAFO Prosjekter\17230 Grimstad menighet\Tegninger\01 Konsept-prosjekt\171013_Torvgata 8 og 10_ - rammesøknad.pln



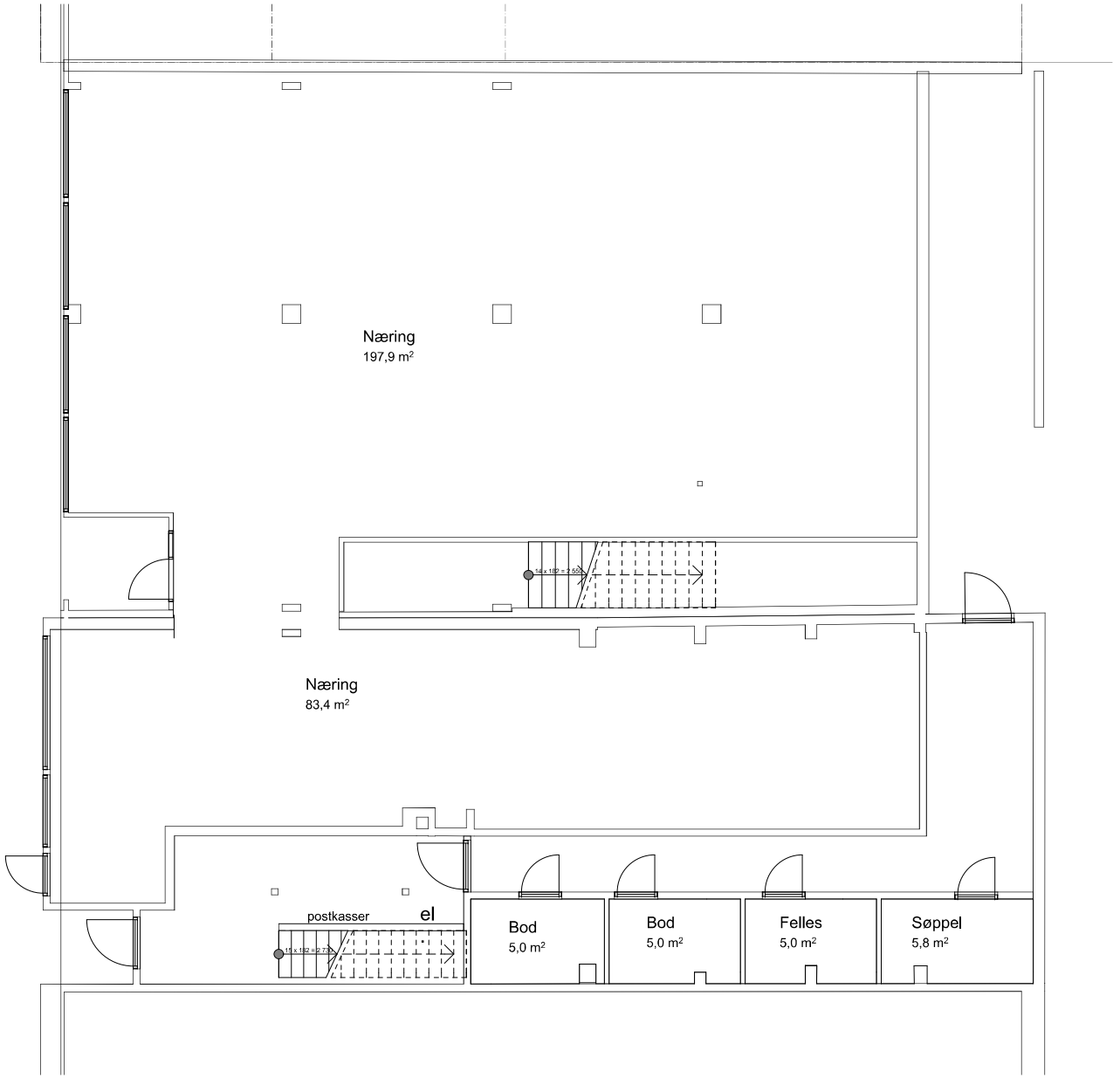
SNITT A-A



SNITT B-B

SØKNAD

Prosjekt: Torvgata 8 og 10	Gnr./Bnr.: **501/526 og 91**
Tiltakshaver: **55 Grader AS** Vingolfveien 3 0170 Oslo	
Prosjekterende: TRAFO arkitektur as www.trafoarkitektur.no 40009025	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 20.09.2017
Tegning: Snitt A og B	**Målestokk:** 1:100
	Tegningsnr.: A30-01



SØKNAD

Prosjekt: Torvgata 8 og 10	Gnr./Bnr.: **501/526 og 91**
Tiltakshaver: **55 Grader AS** Vingolfveien 3 0170 Oslo	
Prosjekterende: TRAFO arkitektur as www.trafoarkitektur.no 40009025	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 20.09.2017
Tegning: Plan 1. Etasje	**Målestokk:** 1:100
	Tegningsnr.: A20-01

BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: Z:\TRAFO Prosjekter\17230 Grimstad menighet\Tegninger\01 Konsept-prosjekt\171013 Torvgata 8 og 10 - rammesøknad.pln

3/5

VEDLEGG E6

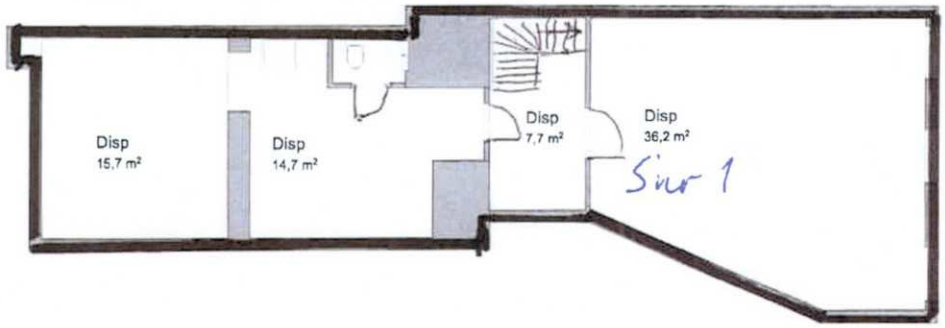
501/91
Arealtal
1. etg



Prosjekt: Torvgata 8 og 10	Gnr./Bnr. 501/326 og 91
Tiltakshaver: 59 Grader AS, Vingåsveien 3, 0170 Oslo	
Prosjekterende: TRAFO arkitektur as, www.trafoarkitektur.no, 40009025	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten særlig samtykke	Dato: 20.09.2017
Tegning: Plan 1. Etasje	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr.: A20-01

BIM-kjøring ArchiCAD 19 NOR - Filbaseserver Z:\TRAFO Prosjekter\17x\10 Torvgata 8 og 10\Tegninger\02 Detaljprosjekt\5180903 - Torvgata 8 og 10 - Hovedplantegninger.pln

2/5



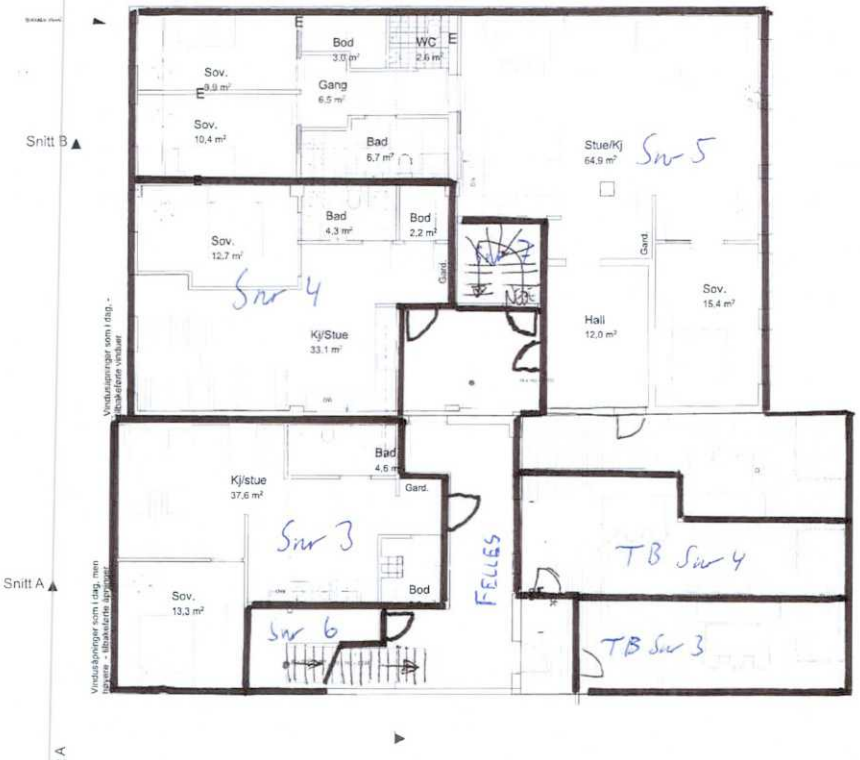
501/91
Arendal
U. etg

Prosjekt: Torvgata 8 og 10	Gnr./Bnr. **501/526 og 91**
Tiltakshaver: **55 Grader AS** Vingtårnveien 3 0170 Oslo	
Prosjekterende: TRAFO arkitektur as www.trafoarkitektur.no 40009025	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 20.09.2017
Tegning: Kjeller	**Målestokk:** 1:100
	Tegningsnr.: A20-05

BIM-objekter ArchiCAD 19 NOR Filplassering: Z:\TRAFO Prosjekter\17z10 Torvgata 8 og 10\Tegninger\02 Detaljprosjekt\180905_Torvgata 8 og 10 - registrering endringer under oppføring.pln

4/5

501/91
Arendal
2. etg



Prosjekt: Torvgata 8 og 10	Gnr./Bnr. 501/526 og 91
Tiltakshaver: 55 Grader AS, Vognsenveien 3, 0176 Oslo	
Prosjekterende: TRAFO arkitektur as, www.trafoarkitektur.no, 40009035	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Dato: 20.09.2017
Tegning: Plan 2. Etasje	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr.: A20-03

BIM-modell by ArchiCAD 19 NOR Filbanenavn: Z:\TRAFO Prosjektmr 17+19 Torvgata 8 og 10\Tegninger\03 Detaljprosjekt\180905_Torvgata 8 og 10 - registrering endringer under oppføring.pln

5/5

VEDLEGG E8
rev . B

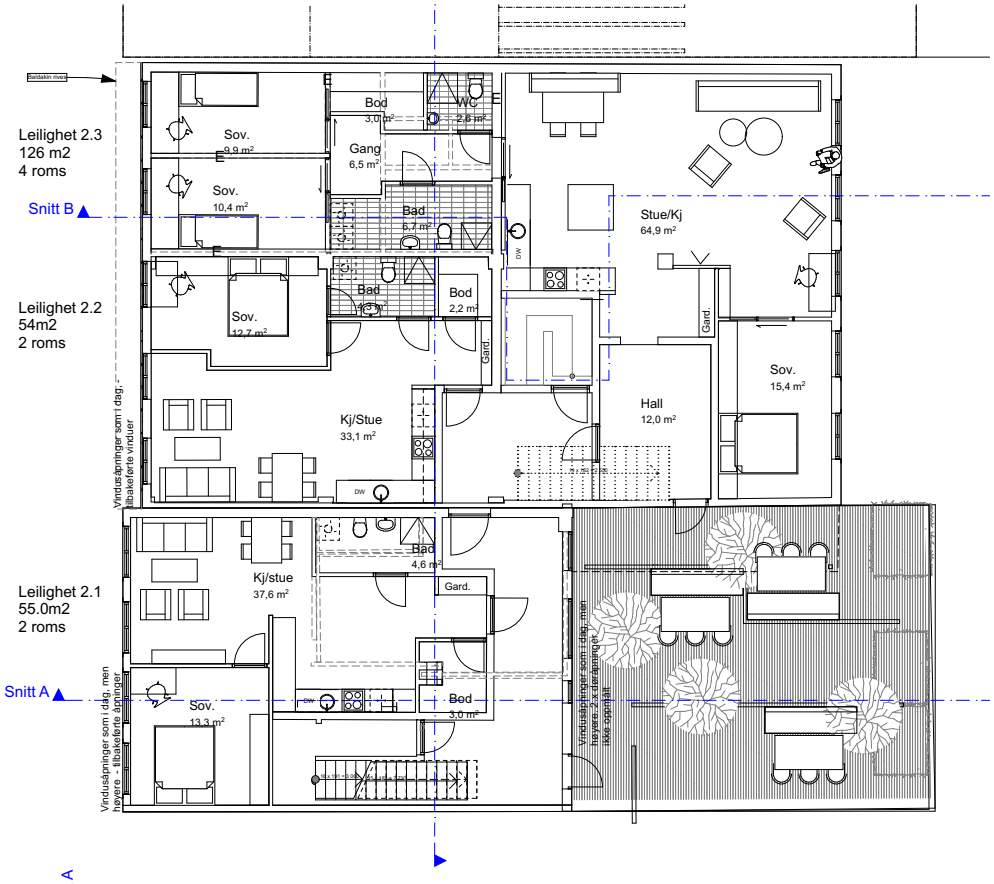
501/91
Arendal
3. etg

Snitt A



Snitt A

Prosjekt: Torvgata 8 og 10	Gnr./Bnr. 501/526 og 91
Tiltakshaver: SS Grader AS	
Prosjekterende: TRAFO arkitektur as www.trafoarkitektur.no 40005026	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektavlingen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 20.09.2017
Tegning: Plan 3. etasje	Målestokk: 1:100
	Tegn.nummer: A20-03

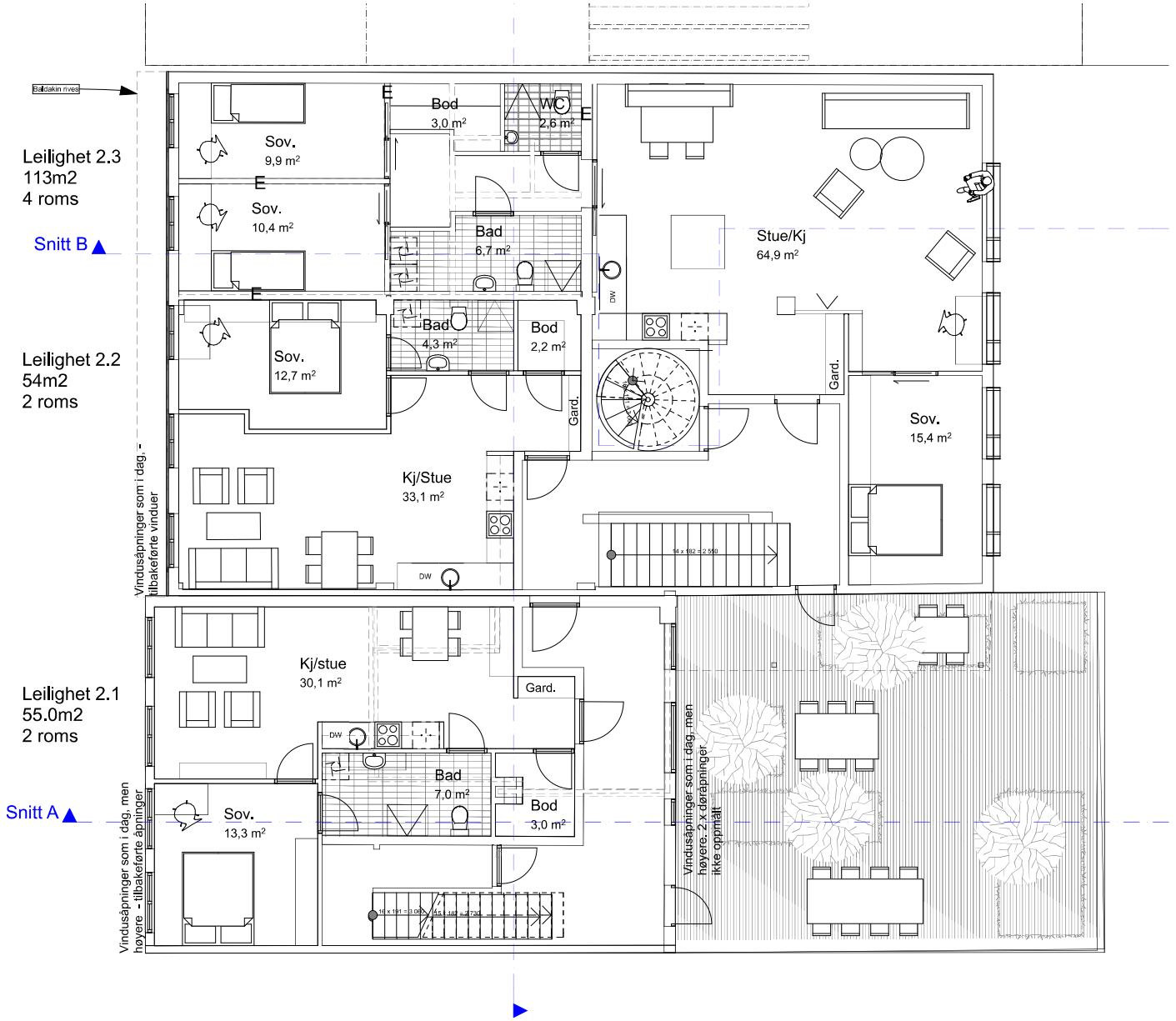


Rev. 04.10.18 -
-Terrasser inndelt
-Leil2.3 dør terrasse - snu retning
-Leil.2.3 Trapp i hht. utført

-Leil.2.3 Vinduer i hht. til utført
-Leil 2.1 Bad og kjøkken ihht. utført

Prosjekt: Torvgata 8 og 10	Gnr./Bnr.: **501/526 og 91**
Tiltakshaver: **55 Grader AS** Vingolfveien 3 0170 Oslo	
Prosjekterende: TRAFO arkitektur as www.trafoarkitektur.no 40009025	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 20.09.2017
Tegning: Plan 2. Etasje	**Målestokk:** 1:100
	Tegningsnr.: A20-03

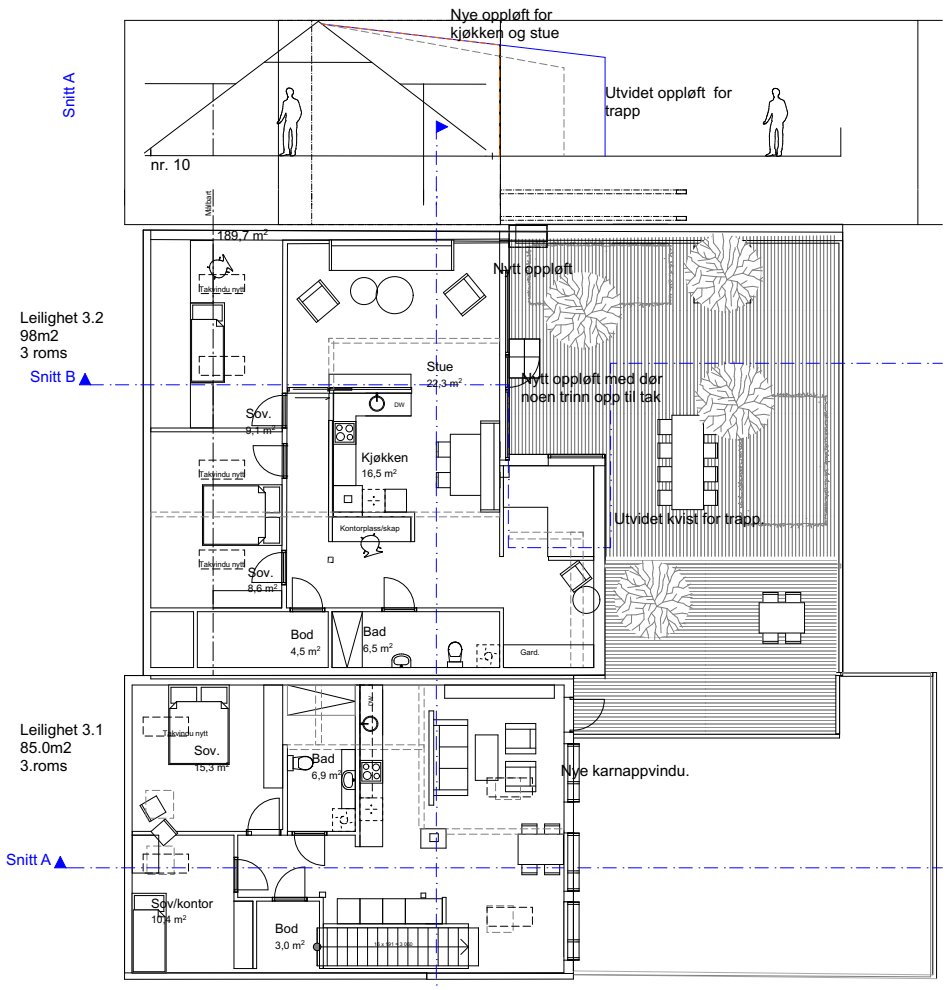
BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: Z:\TRAFO Prosjekter\17210 Torvgata 8 og 10\Tegninger\03 Detaljprosjekt\180905 Torvgata 8 og 10 - registrering endringer under oppføring.pln



SØKNAD

Prosjekt: Torvgata 8 og 10	Gnr./Bnr.: **501/526 og 91**
Tiltakshaver: **55 Grader AS** Vingolfveien 3 0170 Oslo	
Prosjekterende: TRAFO arkitektur as www.trafoarkitektur.no 40009025	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 20.09.2017
Tegning: Plan 2. Etasje	**Målestokk:** 1:100
	Tegningsnr.: A20-03

VEDLEGG E8
rev . B

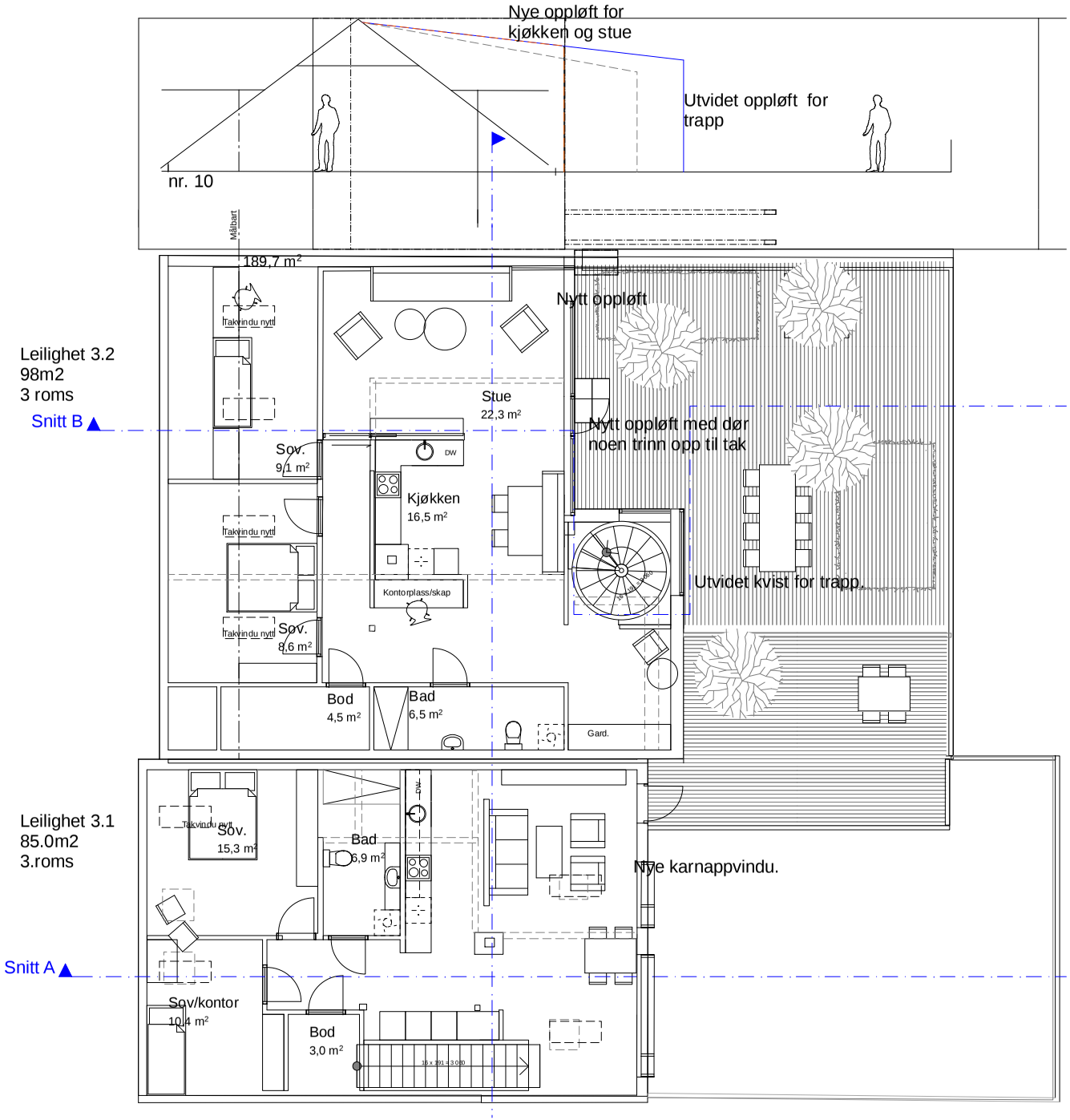


Rev. B 181004 Vinduer endret etter forhold på stedet

Rev. A 171205 Tre takvinduer mot Torvgaten fjernet

Prosjekt: Torvgata 8 og 10	Gnr./Bnr.: **501/526 og 91**
Tiltakshaver: **55 Grader AS** Vingolfveien 3 0170 Oslo	
Prosjekterende: TRAFO arkitektur as www.trafoarkitektur.no 40009025	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 20.09.2017
Tegning: Plan 3. etasje	**Målestokk:** 1:100
	Tegningsnr.: A20-03

VEDLEGG E8
rev . A

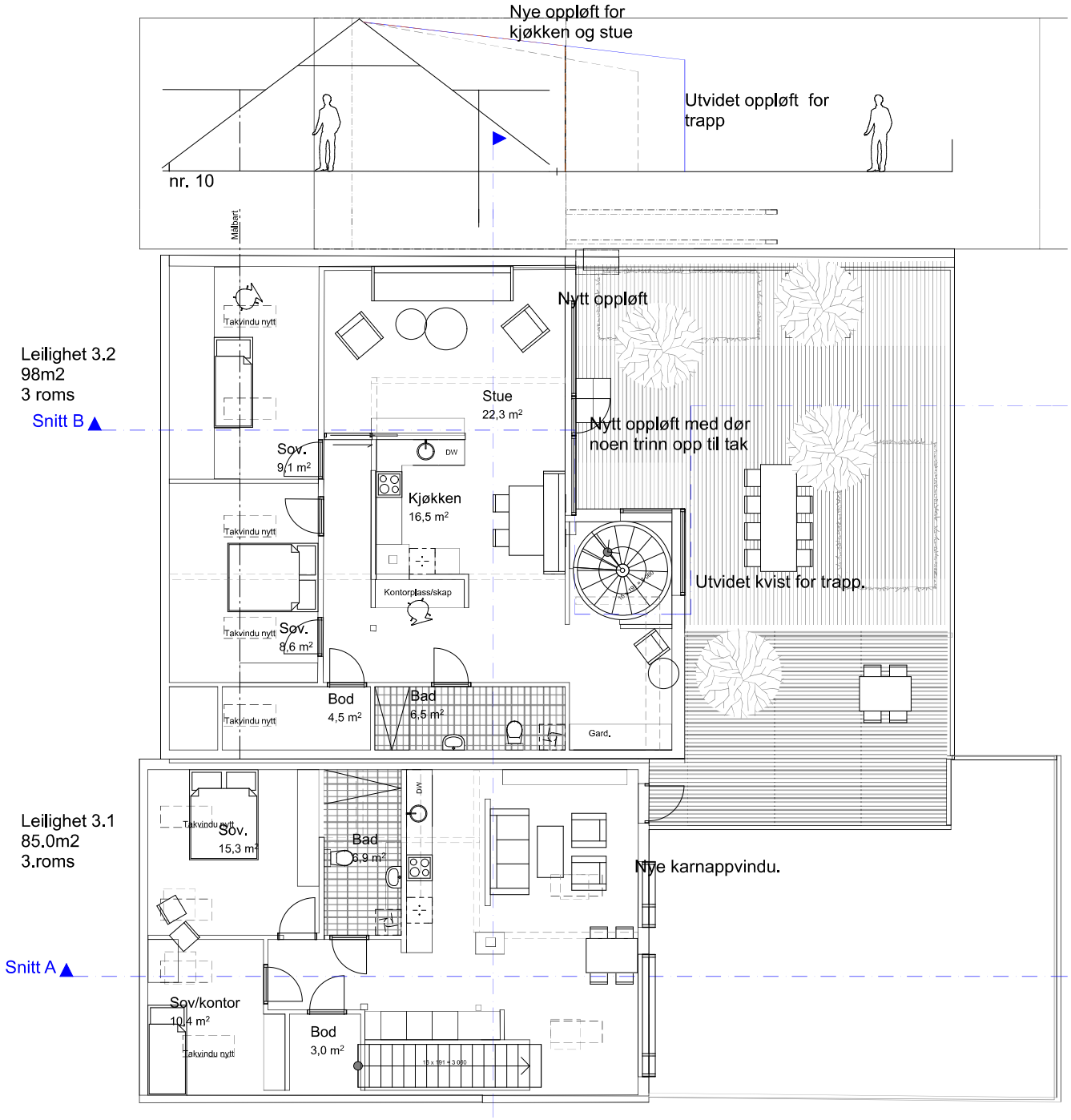


Rev. A 171205 Tre takvinduer mot Torvgaten fjernet

SØKNAD

Prosjekt: Torvgata 8 og 10	Gnr./Bnr.: **501/526 og 91**
Tiltakshaver: **55 Grader AS** Vingolfveien 3 0170 Oslo	
Prosjekterende: TRAFO arkitektur as www.trafoarkitektur.no 40009025	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 20.09.2017
Tegning: Plan 3. etasje	**Målestokk:** 1:100
	Tegningsnr.: A20-03

BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: Z:\TRAFO Prosjekter\17230 Grimstad menighet\Tegninger\01 Konsept-prosjekt\171013 Torvgata 8 og 10 - rammesøknad.pln

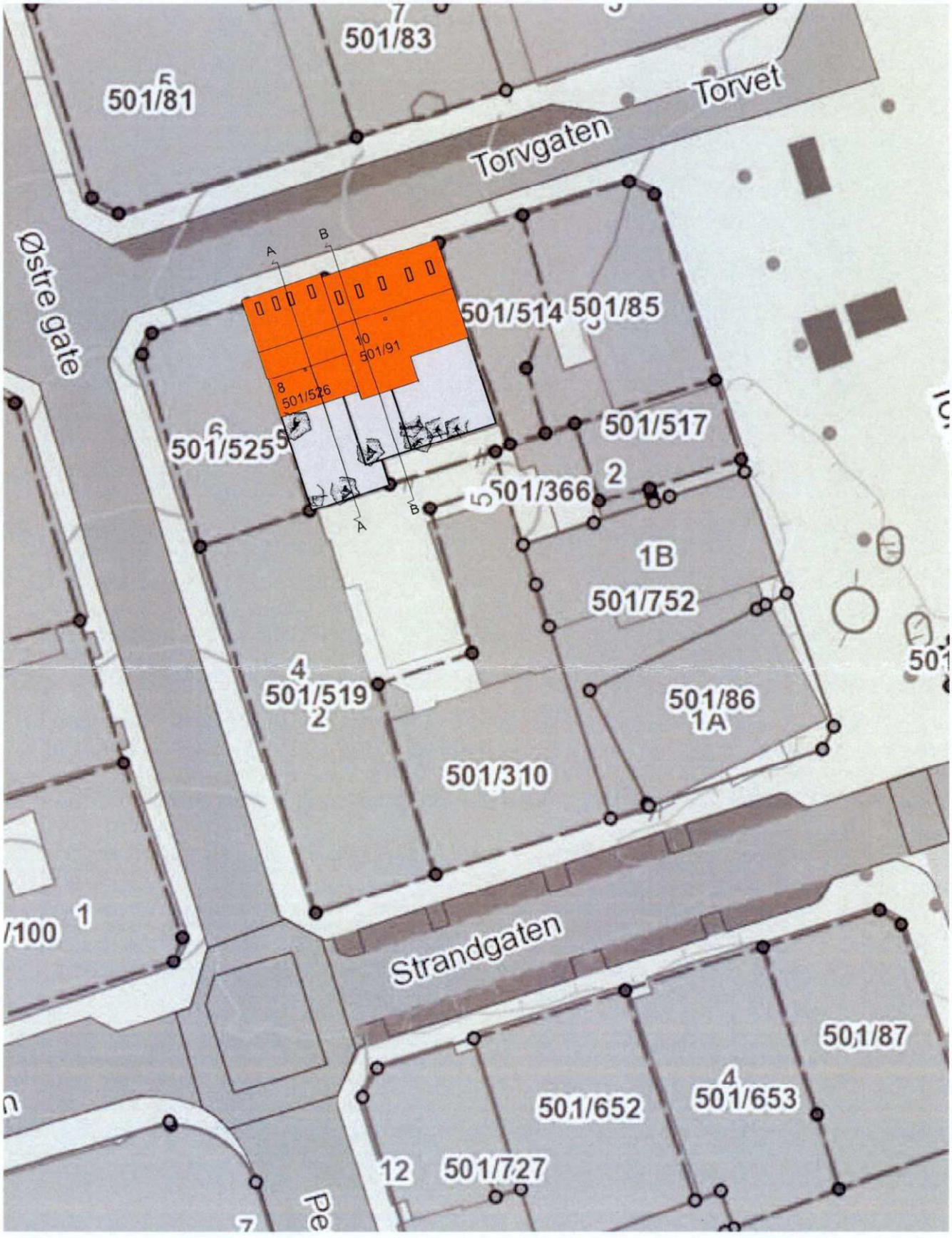


SØKNAD

Prosjekt: Torvgata 8 og 10	Gnr./Bnr.: **501/526 og 91**
Tiltakshaver: **55 Grader AS** Vingolfveien 3 0170 Oslo	
Prosjekterende: TRAFO arkitektur as www.trafoarkitektur.no 40009025	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 20.09.2017
Tegning: Plan 3. etasje	**Målestokk:** 1:100
	Tegningsnr.: A20-03

BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: Z:\TRAFO Prosjekter\17230 Grimstad menighet\Tegninger\01 Konsept-prosjekt\171013 Torvgata 8 og 10 - rammesøknad.pln

VEDLEGG D1



Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Mål	
Situasjonsplan	17210	20.09.2017	1:500	N
Renovering Torvgata 8 og 10	Tegningsnr.	Sign.	Kontroll:	
Torvgata 8 og 10, 4836 Arendal	A10-01	AS		

Ferdigmelding/-besiktigelse

Denne blankett (Del A - Ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Trykt på selvkopierende papir

Til teknisk etat i (kommune)
Arendal

Byggeplass (adresse)			
Torvgaten 10			
Matr.nr.	G.nr. 501	B.nr. 91	Parsellnr.
Eier/leser av tomt: Lilund A/S			
Adresse			Tlf.

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av: | Dato | ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

Merknader

utskiftning av privat vann og avløpsledn. til Torvgaten 10.
i forbindelse med utskiftning av kommunalt hovedledn. mitt i Torvgaten okt. 93.

Sted, dato	Autorisert rørleggers ~~underskrift~~
Bjorkelv okt. 93	Tekn. etat.

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse er foretatt: | Dato | De utførte installasjoner | ☐ godkjennes på følgende betingelser mv.: ☐ godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:

Spesifiser



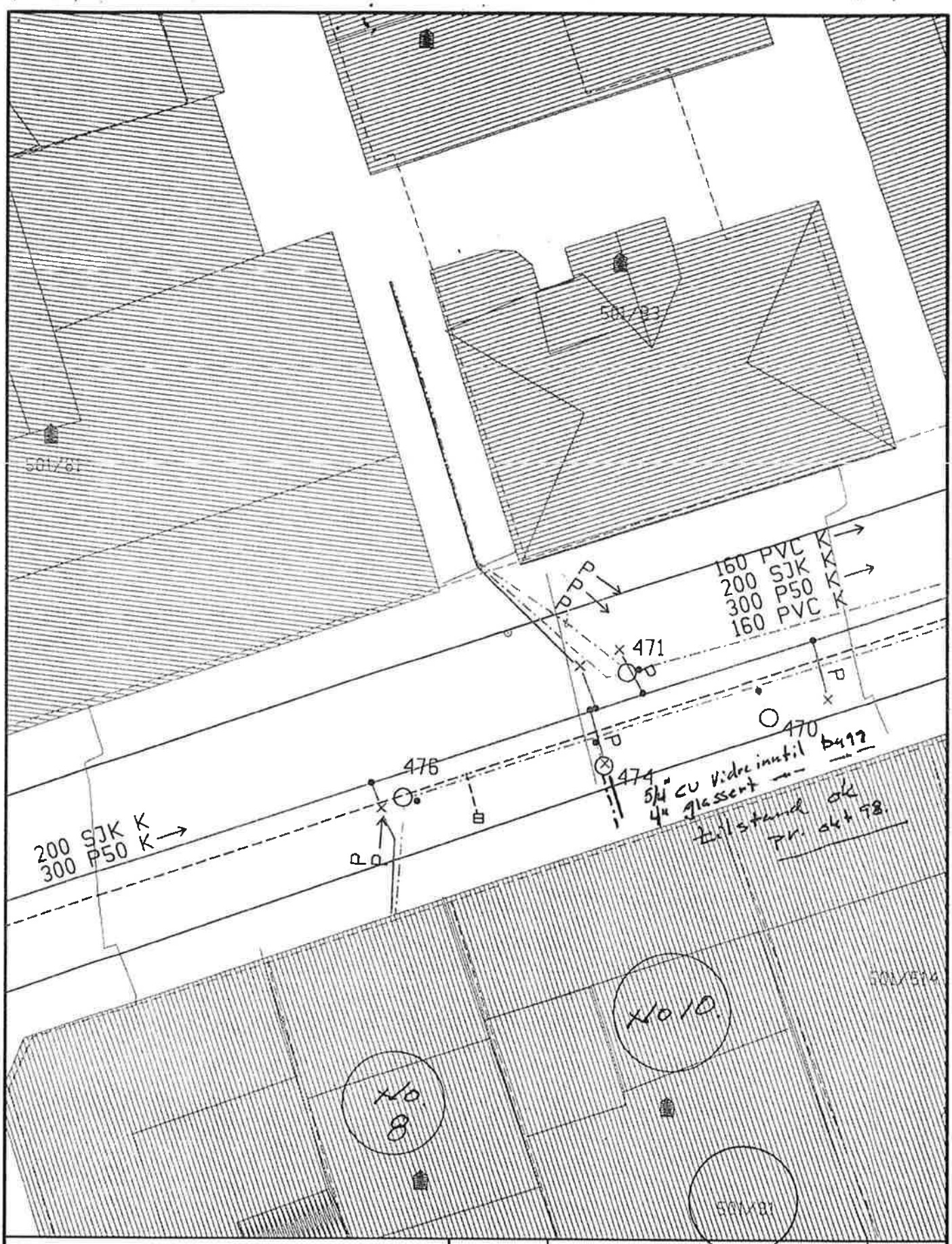
Se vedlagte kart

M 1:200

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted, dato	Underskrift
Bjorkelv 24/2 93	

K blankett 5415 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-92



Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.

Gemini VA

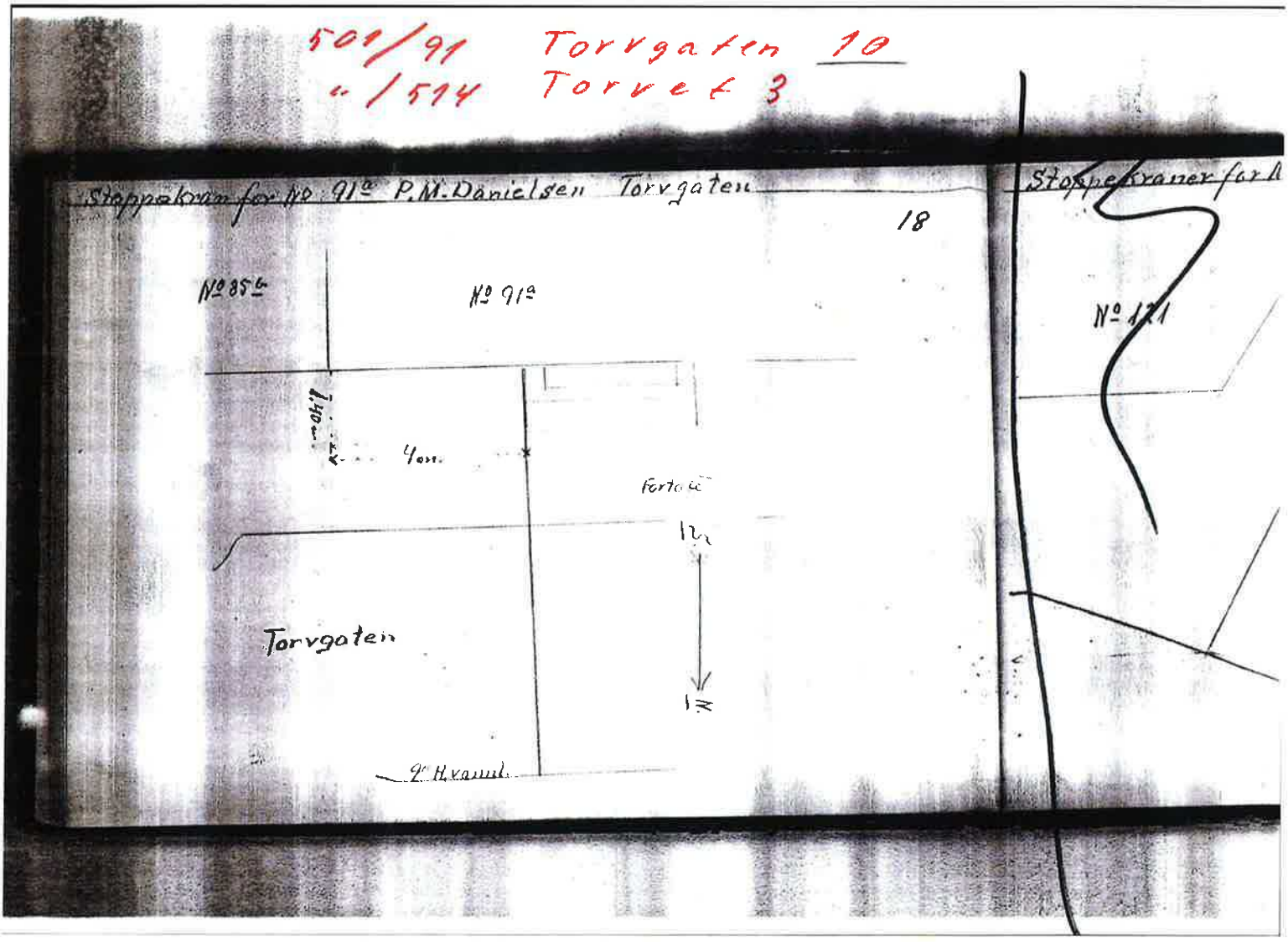
Arendal kommune
Teknisk etat

N

Dato: 1.2.1999
Sign: ACB

BR01120

Målestokk 1:200


501/91 Torvgaten 10
"/514 Torvet 3
Stoppekran for No 91a P.M.Danielsen Torvgaten
18
Stoppekraner for
No 85b
No 91a
No 171
4 m.
Fortau
Torvgaten
N
2" Hvannl.

F 0 G L B / 25215743 Geomatikk
501/91 Ferdig 1978-07-05

A.B.jnr. 1455/77
OHJ/ts

Herr Olav Liland,
Torggt. 10,

4800 Arendal.

VEDR. MATR.NR. 91A, ARENDAL KRETS - TORGGT. 10.
EIER: OLAV LILAND.

De meddeles herved ferdigattest for tilbygg til forretningsgård på ovennevnte eiendom.

Bebygd areal er 107 m2.

Tilbyggets leieareal er 180 m2.

Husets totale leieareal er 400 m2.

Arendal, 1.12.77

Otto E. Eliassen

Odd Hugo Johnsson

Gjenpart til:

Rådmann.
Stadsingeniør.

Arendal kommune

Ferdigmelding for vannmåler

Referansenummer: KHPY7479 Saksnummer: 20194735

Foretak

EGIL BRINGSVERD EFTF VVS AS
Stigerveien 2
4825 ARENDAL

Kontakt
Ole Bringsverd

Telefon
37097680

Mobil
37097680

Epost
ole@bringsverd.no

Kontaktperson

Bringsverd Ole

Telefon
90794180

Telefon
90794180

Epost
ole@bringsverd.no

Eiendomsdetaljer

Adresse
Torvgaten 8

Gårds- og bruksnummer
501/91/0/4

Andre opplysninger
seksjon 4 2 etg

Bygningsnummer
-

Bolignummer
-

Eier

55 Grader As
Vingolfveien 3
1170 Oslo

Epost
-

Telefon
-

Mobil
93039583

Arbeid utført

Type tiltak
Ny vannmåler

Ny vannmåler

Hva skal måles	Vann og Avløp
Plassering	Leil. 2.2 2 etg. i fordelerskap. Felles tilb. vent i 1 etg.
Type	Enkel
Dimensjon	1/2 tomme
Monteringsretning	Universal
Fabrikat	Itron
Modell	Aquadis
Antall siffer	5
Potens	0
Serienummer	I18JA106766
Målerstand	0
Sender nr	-
Bilde	
Flere bilder	Torvgaten 8, S 4 detalj.jpeg
Automatisk	Nei
Privat	Nei
Hvor får vannmåleren vannet fra?	Hovedinntak

Avleser
-

Plassering
-

Hvilke bygg vil få vann gjennom denne måleren?

Hvem er koblet til vannmåleren?
-

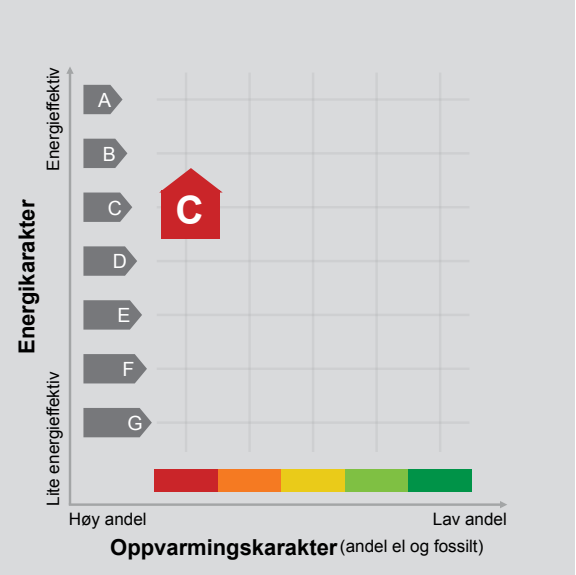
Ferdigstilling

Ferdigstillingsdato
08.05.2019

Tilleggsopplysninger
-

ENERGIATTEST

Adresse	Torvgaten 8
Postnummer	4836
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	501
Bruksnummer	91
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166987903
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-217013
Dato	12.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

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:
Torvgaten 8, 4836 Arendal
Gnr. 501, Bnr. 91, Snr. 4, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307250182

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Trude Walle

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 915 83 832

E-post: trude.walle@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.
