



FLØYVEIEN 12

04

Velkommen til Fløyveien 12

06

Nøkkelinformasjon/Megler

16

Beliggenhet

19

Plantegning

24

Eiendommen

28

Tekniske dokumenter



FLØYVEIEN 12

Romslig næringseiendom på Fløyheia i Arendal. Bygget var tidligere en del av den gamle sjømannskolen. Bygget i 1982, og totalt renovert/ombygd i 2013/2014. Fremstår i meget god stand. Eiendommen ligger i område som nå benevnes som Fløybyen. Fløybyen omfatter arealene til tidligere Arendal sjømannskole på Fløyheia og tilgrensende områder. Området ligger over byens sentrum med panoramautsikt over Arendal sentrum, Pollen og Galtesund. Det er planlagt/igangsatt utbygging av området. Den mye omtalte galassheisen er allerede ferdigstilt og binder Fløybyen direkte sammen med Sentrum. Området huser i dag Stadsforvalter (Fylkesmann) og fylkeskommunenes administrasjon samt boliger. Det er planlagt ytterligere utbygging med næring/bolig.

Et bygg som er totalrenovert på en god & profesjonell måte.

Teknisk verdi utarbeidet av takstmann i 2021: Kr. 35.000.000,-

VISNING ETTER AVTALE MED MEGLER.

FLØYVEIEN 12

Prisantydning	26 000 000
Omkostninger	476 342
Totalpris	26 651 342
Bruksareal	1580 m2
Eierform	Selveier
Byggeår	1982
Eiet tomt	1291 m2



Glenn J. Olsen

Eiendomsmegler MNEF

48 89 96 69 / glenn@arendalpartners.no

**& MEGLERHuset
PARTNERS**

Vestregate 3 4801 Arendal

STANDARD

Bygget ble totalrenovert/ombygd i 2013/2014 og fremstår i god stand.

Litt om bygget:

Bygning oppført ca. 1982
Oppgradert 2013/2014. (Tilnærmet hovedombygging).
Bærende konstruksjon og dekker av plasstøpt betong.
Saltak av antatt trekonstruksjon med betongtakstein som tekke (antatt fra 1982).
Loftplan med 2 ventilasjonsanlegg.
2.etasje og 1.etasje innredet med kontorer og serviceareal. Hovedsakelig lettvegger.

Underetasje med kontorer, auditorium med ca. 90 faste sitteplasser og tilfluktsrom.
Kjeller med kantine, møterom.
Alle innvendige overflater fra 2014 eller nyere.
Alle utvendige overflater bortsett fra taket fra 2013/2014 eller nyere.
Heis med adkomst fra alle plan bortsett fra loftplan.
Hovedtavle fra 2013/2014 med 230v 3-faset inntak. Branntavle fra 2013/2014.
Videoovervåkning av utvendig fasade.
Oppvarming med fjernvarme.
AC anlegg for kjøling.











BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Arendal Sentrum i et område som nå benevnes som Fløybyen. Fløybyen omfatter arealene til tidligere Arendal sjømannskole på Fløyheia og tilgrensende områder. Området ligger over byens sentrum med panoramautsikt over Arendal sentrum, Pollen og Galtesund. Det er planlagt/igangsatt utbygging av området . Den mye omtalte galassheisen er allerede ferdigstilt og binder Fløybyen direkte sammen med Sentrum. Området huser i dag Stadsforvalter (Fylkesmann) og fylkeskommunenes administrasjon samt boliger. Det er planlagt ytterligere utbygging med næring/bolig.



PLANTEGNING



2. etasje og Loftplan



1. etasje



Underetasje



Kjeller

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

26 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

650 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 26 000 000,-))

651 342,- (Omkostninger totalt)

26 651 342,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Prisantydning er satt ihht. forventet salgssum i markedet p.t.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og eierskiftegebyr.

Byggets areal

Bruksareal: 1 580 kvm, Bruttoareal: 1 694 kvm

Kjeller:

Bruksareal: 173 m².

BTA: 184 m².

U . etasje:

Bruksareal: 395 m².

BTA: 425 m².

1. etasje:

Bruksareal: 391 m².

BTA: 425 m².

2. etasje:

Bruksareal: 391 m².

BTA: 425 m².

Loftsplan:

Bruksareal: 230 m².

BTA: 235 m².

Arealene er hentet fra rapport utarbeidet av Takstingeniør Torbjørn Hjellvik ved AAA-takst og er ikke kontrollmålt. Se rapport fra takstmann i prospektet for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Tomt

Eiet tomt som etter pågående makeskifte vil være på 1291 kvm. Se avtale om makeskifte i prospektet.

Adkomst

Adkomst fra Fløyveien som er tilknyttet Ragnvald Blakstads vei som igjen er tilknyttet FV-410. Kjøreavstand til E18 tilknytning (Harebakken) ca. 2,0 km. Gangavstand til Arendal sentrum (torget) via heis fra Torvet tunnel/P-hus.

Parkering: Eiendommen har ikke parkering for brukerne, kun noen få P-plasser foran inngangen. Parkering for brukerne forutsetter bruk av P-hus og heis opp til Fløyheia. Nyetablert heis fra sentrum til Fløyheia har økt tilgjengeligheten til eiendommen.

Byggemåte

Opprinnelig oppført i 1982 som del av sjømannskolen. Oppgradert og ombygd, fra skole til kontorbygg i 2013/2014 til i hovedsak TEK-10 standard ifølge eier/selger, Bygningen ble da helt strippet, kun bærende konstruksjon og tak er fra byggeår. Ut fra opplysninger fra eier/selger kostet oppgraderingen ca. kr. 21,3 mill. ekskl. mva.

Ferdigattest / brukstillatelse

Ferdigattest er utstedt.

Adgang til utleie

Bygget egner seg meget godt for utleie, enten i sin helhet eller det kan deles opp i flere deler. Godt egnet for videreføring av dagens bruk som kontor for middels stort firma som kan nyttegjøre/leie hele bygningen. Beliggenheten må ansees å være attraktiv i dag og kanskje enda mer attraktiv i fremtiden.

Oppvarming

Bygges varmes opp ved hjelp av fjernvarme.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter C

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Regulering

Eiendommen ligger i sin helhet innenfor regulert område. Hovedsakelig innenfor formål «Kombinert». Plan «Fløyheia» planid. 09062015-16, i kraft 06.09.2018 med senere endringer.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Budgivning

Alle bud på eiendommen skal være skriftlige, og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller elektronisk via 'Budknapp' på våre nettsider. Husk at du må ha kodebrikke for Bank-ID tilgjengelig dersom du vil benytte denne. Du kan også benytte budskjemaet i salgsoppgaven for å legge inn ditt første bud. Senere bud kan leveres per e-post eller SMS til ansvarlig megler. Dersom Bank-ID ikke benyttes, må budgiver fremlegge legitimasjon. Megler vil så snart som mulig gi budgiver skriftlig bekreftelse på at budet er mottatt. Budet anses ikke som mottatt før slik bekreftelse fra megler foreligger. Oppdragsgiver skal ikke motta bud direkte fra interessenter. Megler har fullmakt fra oppdragsgiver til å avvise bud som ikke er gjeldende i minst 2 timer mellom kl. 09.00 og 16.00 på hverdager, samt bud som er fremsatt før skriftlig salgsoppgave foreligger. Budforhøyelser skal ha en akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Alle som har gitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. Selger og kjøper får utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. For øvrig vises til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset Arendal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte rapport fra takstmann. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt

forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Informasjonen i dette prospekt med vedlegg er mottatt av selger og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Det gjøres særskilt oppmerksom på at arealangivelser er basert på opplysninger fra takstmann og at tegninger ikke er kontrollert av megler med hensyn på validitet. Det tas forbehold om at det kan være arealavvik fra tegninger og faktisk areal. Informasjonen i dette prospektet med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet etter beste skjønn, men megler kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Det tas forbehold om feil i prospektet. Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikeligheten som fremgår av lovens § 1-3 og

forskriftenes § 1-2 er anvendt for dette oppdraget.

"As is" klausul Eiendommen og dens tilbehør vedtas "som den/det er avhendingsloven §3-9. Avhendingsloven §3-9 fravikes slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger mangler i følgende tilfelle: dersom selger har forsømt sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-7 eller dersom selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil, tilligger etter dette kjøper. Avhendingsloven §4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse. Selger kjenner ikke til at det er forurensning i tomtegrunnen utover det som er opplyst tidligere i dette prospektet. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på regler om avskrivning av faste tekniske installasjoner i avskrivbare bygninger. Partene har selv ansvar for å sette seg inn i regelverket og konsekvensene av dette. Megler er uten ansvar for konsekvenser reglene påfører partene.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.
(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om

bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett på bygget.

Adresse og matrikkel

Fløyveien 12, 4838, Arendal, Gnr. 507 bnr. 2054 i Arendal kommune

Eier

Agder fylkeskommune

Oppdragsnummer

40-22-0227

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, verdivurderingsrapport fra takstmann, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER

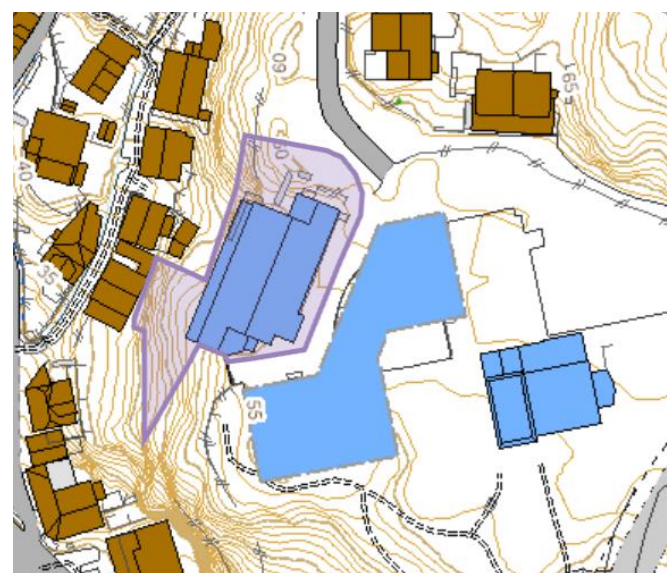


Taksering – Skjønn
Termografi - Tetthetskontroll
Kvalitet – Risiko – Revisjon
Vedlikehold - Radon

Verdivurdering

Næringseiendom

Knr.4203, Gnr.507, Bnr.2054
Fløyveien 12
4838 Arendal



4203-507-2054, vv-n, fløyveien 12, v1-1

AAA-Takst AS
Hauglandsheia 2 D
4838 Arendal

Tlf. 9777 3333
Side: 1 av 15

www.aaa-takst.no
torbjorn@aaa-takst.no
Org.nr.992 162 295



Taksering – Skjønn
Termografi – Tetthetskontroll
Kvalitet – Risiko – Revisjon
Vedlikehold – Radon

OM TAKSERING AV NÆRINGSEIENDOM, NÆRINGSTOMTER OG UTBYGGINGSOMRÅDER.

Taksering av næringseiendom, næringstomter og utbyggingsområder skiller seg fra boligtaksering på flere områder. Særlig interessant og vesentlig for verdisettingen er hva eiendommen genererer eller kan generere av «Cash Flow». Økonomisk og teknisk kompetanse i tillegg til generell takseringskompetanse er derfor særlig viktig innenfor næringstaksering. Dette setter store faglige krav til takstpersoner innen næringstaksering.

Det er ofte store verdier som investeres og finansieres over landegrensene. TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) har derfor etablert en europeisk sertifiseringsordning for takstpersoner av næringseiendom i Europa, såkalt REV-sertifisering (Recognised European Valuer).

Sertifiseringsordningen REV (Recognized European Valuer) baserer seg på EVS (European Valuation Standards) og er en internasjonal sertifisering for å verdsette næringseiendom. Sertifiseringen er utarbeidet og gjennomføres av den europeiske organisasjonen for verdivurderere, TEGoVA. En REV-sertifisering er det høyeste kvalitetsstempelet for verdivurderere i Europa og en bekreftelse på at den utførende part tilfredsstiller de samme krav i hele Europa.

Flere finansieringsinstitusjoner og banker krever nå at takstdokument over nærings-eiendom skal være utført av REV-sertifisert takstperson.

Verdivurdering utført av REV-sertifisert takstperson er i henhold til IFRS (IFRS 13 "Fair Value Measurement").

For tiden (august 2021) er det kun 44 REV-sertifiserte takstpersoner i Norge, derav 2 personer i Agder, deriblant undertegnede.



4203-507-2054, vv-n, fløyveien 12, v1-1

AAA-Takst AS
Hauglandsheia 2 D
4838 Arendal

Tlf. 9777 3333
Side: 2 av 15

www.aaa-takst.no
torbjorn@aaa-takst.no
Org.nr.992 162 295



Taksering – Skjønn
Termografi – Tetthetskontroll
Kvalitet – Risiko – Revisjon
Vedlikehold – Radon

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON.

Næringseiendom (kontorbygning) på Fløyheia (tidligere del av sjømannskolen). Tomten ca. 1.259 m² inkludert pågående grensejustering. Det pågår mindre grensejustering/tilleggsareal i nord ca. 125 m². Eiendommen har ikke parkering for brukerne, kun 3 P-plasser foran inngangen. Parkering for brukerne forutsetter bruk av P-hus og heis opp til Fløyheia. Nyetablert heis fra sentrum til Fløyheia har økt tilgjengeligheten til eiendommen.

Bygningsmasse har god standard og oppgradert i 2013/2014 til tilnærmet TEK10 standard ifølge rekvirent.

Eiendommen er egnet for videreføring av dagens bruk som kontor for middels stort firma som kan nyttegjøre/leie hele bygningen.

Omsetning av næringseiendom kan utløse justeringer/tilbakeføringsforpliktelser vedrørende merverdiavgift, tilskudd og garantiordninger. I denne verdivurderingen er det ikke undersøkt om slike justeringer/tilbakeføringsforpliktelser finnes, det er heller ikke tatt hensyn til slike justeringer/tilbakeføringsforpliktelser.

Dagens normale salgsverdi av eiendommen i dagens marked, som den står i dag, med forutsetninger som beskrevet er vurdert til:

Kr. 19.000.000,- (Nitten-millioner-kroner).

Alle verdier i dette dokumentet er i 2021-kroneverdi og ekskl. mva.

Arendal, 31 oktober 2021

Torbjørn Hjellvik
Takstingeniør
AAA-Takst AS



4203-507-2054, vv-n, fløyveien 12, v1-1

AAA-Takst AS
Hauglandsheia 2 D
4838 Arendal

Tlf. 9777 3333
Side: 3 av 15

www.aaa-takst.no
torbjorn@aaa-takst.no
Org.nr.992 162 295

GENERELT

Rekvirent:

Rekvirent: Agder Fylkeskommune, v/Jan Petter Røinaas.

Eiendom:

Type: Næringseiendom.
Matrikkel: Knr.4203, Gnr.507, Bnr.2054.
Adresse: Fløyveien 12, 4838 Arendal.
Hjemmelshaver: Agder fylkeskommune, org.nr. 921 707 134.

Mandat:

Verdivurdering av eiendommen slik det står men inkludere pågående ikke tinglyst grensejustering. Verdivurderingen skal benyttes i forbindelse med regnskap og for omsetning av eiendommen.

Habilitet:

Undertegnede har ingen tilknytning eller forhold/relasjoner til eiendommen/partene som kan påvirke habiliteten.

Møte/Befaring:

Det ble holdt møte 27.september 2021 hos Agder fylkeskommune. På møtet deltok, Jan Petter Røinaas, Jostein Myhre, Knut Værland, Vidar Lysaker og undertegnede.
Det ble holdt befaring 29.september 2021. På befaringen deltok Vidar Lysaker og undertegnede.

Kroneverdi og MVA:

Alle summer/verdier i dette dokumentet er ekskl. mva. samt i 2021-kroner.

Dokumenter:

Fremlagt av rekvirent:

- Tegninger.
- Kartutsnitt med planlagt/utført grensejustering (ikke tinglyst enda).
- Arealoversikt.
- Diverse kostnadsberegninger i forbindelse med oppgraderingen i 2014.

Premisser:

Det gjøres oppmerksom på at dette er en verdivurdering, ikke en tilstandsvurdering av bygningsmassen og dennes utrustning, tekniske anlegg etc. Det forutsettes at opplysninger/informasjon gitt av rekvirent er korrekt. Det er ikke foretatt undersøkelse om dagens bruk er godkjent. Det er ikke opplyst om eller registrert forurensning av grunnen på eiendommen. Undertegnede har lagt til grunn for denne taksten at det ikke er grunnforurensning på eiendommen. Bygningenes areal er ikke oppmålt av undertegnede, arealer er tatt fra eiers arealoversikt og tegninger.

4203-507-2054, vv-n, fløyveien 12, v1-1

AAA-Takst AS
Hauglandsheia 2 D
4838 Arendal

Tlf. 9777 3333
Side: 4 av 15

www.aaa-takst.no
torbjorn@aaa-takst.no
Org.nr.992 162 295

OMRÅDE – BELIGGENHET – MILJØ

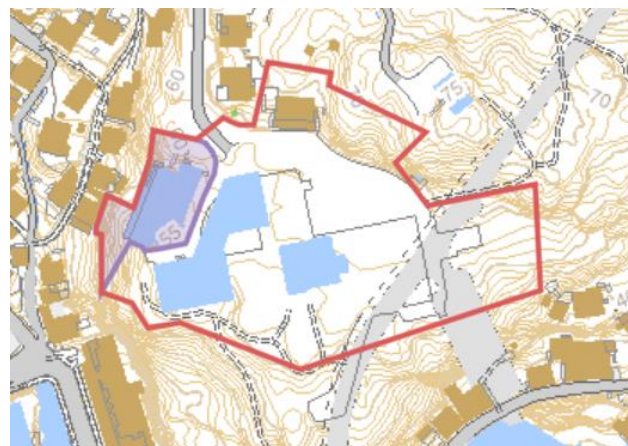
Eiendommen ligger i område som nå benevnes som Fløybyen. Fløybyen omfatter arealene til tidligere Arendal sjømannskole på Fløyheia og tilgrensende områder. Området ligger over byens sentrum med panoramautsikt over Arendal sentrum, Pollen og Galtesund. Det er planlagt/igangsatt utbygging av området . Blant annet tårn med heis som skal binde Fløybyen sammen med sentrum (torget) ferdigstilt nå i 2021.

Kjøreadkomsten til Fløybyen blir hovedsakelig via Ragnvald Blakstads vei. Området huser i dag Stadsforvalter (Fylkesmann) og fylkeskommunenes administrasjon samt boliger. Det er planlagt ytterligere utbygging med næring/bolig.

Kjøreavstand til E18 tilknytning (Harebakken) ca. 2,0 km.



Kartutsnitt fra Arendal kommune's nettside. Rødt felt/pil markerer eiendommen.



Kartutsnitt fra Arendal kommune's nettside. Rød innramming markerer området Fløybyen. Fiolett felt viser takstobjektet.

4203-507-2054, vv-n, fløyveien 12, v1-1

AAA-Takst AS
Hauglandsheia 2 D
4838 Arendal

Tlf. 9777 3333
Side: 5 av 15

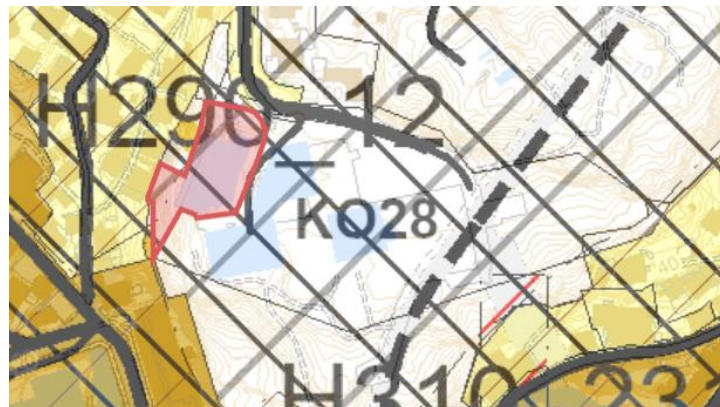
www.aaa-takst.no
torbjorn@aaa-takst.no
Org.nr.992 162 295

PLANSTATUS

For detaljer vedrørende planstatus henvises til nevnte planer.

Kommuneplan:

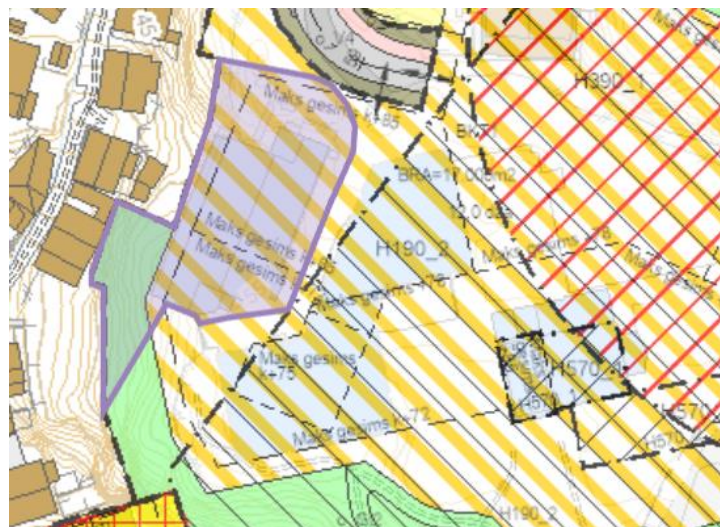
I kommuneplanen ligger eiendommen innenfor område som viderefører formål gitt i gjeldene reguleringsplan.



Kommuneplan, kartutsnitt fra Arendal kommune's nettside. Rødt felt markerer eiendommen.

Regulering:

Eiendommen ligger i sin helhet innenfor regulert område. Hovedsakelig innenfor formål «Kombinert». Plan «Fløyheia» planid. 09062015-16, i kraft 06.09.2018 med senere endringer.



Regulering, kartutsnitt fra Arendal kommune's nettside. Fiolett felt markerer eiendommen.

4203-507-2054, vv-n, fløyveien 12, v1-1

AAA-Takst AS
Hauglandsheia 2 D
4838 Arendal

Tlf. 9777 3333
Side: 6 av 15

www.aaa-takst.no
torbjorn@aaa-takst.no
Org.nr.992 162 295

GRUNNAREAL – TOMT – INFRASTRUKTUR

Generelt:

Areal hentet fra Norges Eiendommer. Eiendommen består av 1 bruksnummer.

Gnr.507, Bnr.2054, med oppgitt areal 1.133,8 m².

Det er igangsatt grensejustering slik at eiendommen får tilført noe areal i nord. I makeskifteavtale datert 21.nov. 2020 fremgår det at ett areal ca. 125 m² skal tilføres takstobjektet. I følge opplysning fra rekvisitent er det kun selve tinglysingen som gjenstår.

Totalt areal på eiendommen blir da ca. 1.259 m².

I samråd med rekvisitent skal denne verdivurderingen ta utgangspunkt i tomteareal etter tilførselen, altså 1.259 m².

Arealet er i hovedsak opparbeidet med veg/adkomst og bebyggelse. I vest/sørvest er noe naturtomt i bratt skråning ned mot boligbebyggelse. I øst går tomtegrensen i felles veg/adkomst mellom takstobjektet og nabobygning som huser statsforvalteren.

Grunnbok

Det er innhentet utskrift fra grunnboken.

Av tinglyste forhold er det 2 heftelser.

- 02.12.1982 Bestemmelse om veg. Arendal Kommune.
- 17.12.2019 Bestemmelse om nettstasjon. Agder Energi Nett AS.

Begge heftelsene er «standardheftelser» og vurderes ikke å ha betydning for verdivurderingen.

Ingen andre forhold av betydning for taksten gitt i grunnboken eller opplyst.

Infrastruktur

Tilknyttet offentlig veg, vann og avløp.

Adkomst fra Fløyveien som er tilknyttet Ragnvald Blakstads vei som igjen er tilknyttet FV-410. Kjøreavstand til E18 tilknytning (Harebakken) ca. 2,0 km. Gangavstand til Arendal sentrum (torget) via heis fra Torvet tunnel/P-hus.

4203-507-2054, vv-n, fløyveien 12, v1-1

AAA-Takst AS
Hauglandsheia 2 D
4838 Arendal

Tlf. 9777 3333
Side: 7 av 15

www.aaa-takst.no
torbjorn@aaa-takst.no
Org.nr.992 162 295



BYGNINGSMASSE

Generelt:

Bygningsmassen består av 1 bygning med 5 plan.

Arealer og byggeår etter arealoversikt/tegninger og opplysninger gitt av rekvirent:

Opprinnelig oppført i 1982 som del av sjømannskolen.

Oppgradert og ombygd, fra skole til kontorbygg i 2013/2014 til i hovedsak TEK-10 standard ifølge rekvirent, Bygningen ble da helt strippet, kun bærende konstruksjon og tak er fra byggeår. Ut fra opplysninger fra rekvirent kostet oppgraderingen ca. kr. 21,3 mill. ekskl. mva.

Beskrivelse hovedbygning:

- Bygning oppført ca. 1982
- Oppgradert 2013/2014. (Tilnærmet hovedombygging).
- Bærende konstruksjon og dekker av plasstøpt betong.
- Saltak av antatt trekonstruksjon med betongtakstein som tekke (antatt fra 1982).
- Loftplan med 2 ventilasjonsanlegg.
- 2.etasje og 1.etasje innredet med kontorer og serviceareal. Hovedsakelig lettvegger.
- Underetasje med kontorer, auditorium med ca. 90 faste sitteplasser og tilfluktsrom. Tilfluktsrom ca. 136 m².
- Kjeller med kantine, møterom.
- Alle innvendige overflater fra 2014 eller nyere.
- Alle utvendige overflater bortsett fra taket fra 2013/2014 eller nyere.
- Heis med adkomst fra alle plan bortsett fra loftplan.
- Hovedtavle fra 2013/2014 med 230v 3-faset inntak.
- Brannstavle fra 2013/2014.
- Videoovervåkning av utvendig fasade.
- Oppvarming med fjernvarme.
- AC anlegg for kjøling.

1.etasje og 2.etasje er fleksibel med hensyn på utnyttelse.

Bygningen vurderes godt vedlikeholdt.

4203-507-2054, vv-n, fløyveien 12, v1-1

AAA-Takst AS
Hauglandsheia 2 D
4838 Arendal

Tlf. 9777 3333
Side: 8 av 15

www.aaa-takst.no
torbjorn@aaa-takst.no
Org.nr.992 162 295



Om arealmåling:

Arealene i denne rapporten måles etter gjeldene regler i NS 3940:2012 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling av 2014. Der hvor det er avvik mellom takstbransjens retningslinjer og NS-3940 gjelder Takstbransjens retningslinjer. Blant annet gjelder dette kravet om måleverdighet som avviker fra NS-3940:2012. Følgende avvik legges til grunn for måleverdighet i denne arealmålingen.

For at et rom skal være målverdig areal må det ha gulv og adkomst.

Dog er trappeåpninger, heissjakter og vertikale sjakter målverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger enn disse regnes ikke med, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i arealene.

Arealer:

Arealene i denne rapporten er basert på rekvirents arealoversikt og tegninger. Bygningsmassen er ikke fysisk oppmålt av undertegnede.

Tilfluktsrommet utgjør ca. 136 m²-BRA og ca. 150 m²-BTA. Dette er innredet med blant annet sanitæranlegg. I følge rekvirent tilfredsstiller tilfluktsrommet dagens krav og kan settes operativt i løpet av 72 timer.

I tillegg til arealer vist i tabell finnes terrasse ca. 80 m² med adkomst fra kantine, auditorium og terreng/trapp.

Objekt	Enhet/Plan	Arealtype	BTA	BRA	Merknad
Hovedbygning	Loftplan	Næring	235	230	Ventilasjon og lager
	2.etasje	Næring	425	391	
	1.etasje	Næring	425	391	
	Underetasje	Næring	425	395	Inkl. tilfluktsrom
	Kjeller	Næring	184	173	
SUM	Alle		1 694	1 580	

Teknisk verdi av eiendommen:

Teknisk verdi bygningsmasse er normale byggekostnad i dag med fratrekk for alder, standard, slitasje, umodernitet etc.

Tomteverdien er dagens kostnad for tilsvarende tomt med opparbeidelse.

Teknisk verdi		
Nybygg	kr.	34 000 000
- Reduksjon for alder slitasje etc.	kr.	9 000 000
Teknisk verdi bygningsmasse	kr.	25 000 000
+ Tomteverdi inkl. opparbeidelse	kr.	10 000 000
= Teknisk verdi eiendom	kr.	35 000 000

4203-507-2054, vv-n, fløyveien 12, v1-1

AAA-Takst AS
Hauglandsheia 2 D
4838 Arendal

Tlf. 9777 3333
Side: 9 av 15

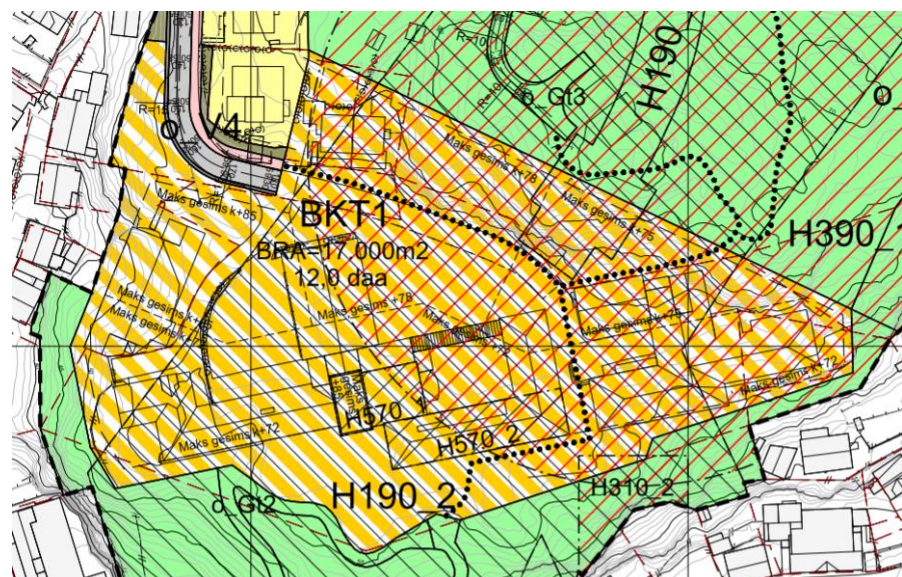
www.aaa-takst.no
torbjorn@aaa-takst.no
Org.nr.992 162 295

UTVIKLING / UTVIDELSE:

Av tomtens areal på ca. 1.259 m² er ca. 540 m² bebygd med bygning og terrasse. Resterende areal er naturtomt i vest og veg/parkering i nord og øst.

Reguleringsplanen bestemmer angir maksimal grad av utnyttelse innenfor BKT-1 til 17.000 m²-BRA. Det presiseres ikke om dette inkluderer eksisterende bygninger.

Det legges til grunn at maksimal grad av utnyttelse innenfor BKT-1 omfatter eksisterende bygninger, deriblant takstobjektet.



Regulering, kartutsnitt fra Arendal kommune's nettside.

Reguleringsplanen åpner for kombinert bebyggelse (bolig, kontor, tjenesteyting).

Grad av utnyttelse er satt for hele BKT-1, ikke for hver eiendom.

Hele BKT-1 har grunnareal 11.970 m².

Takstobjektets eiendom er på 1.259 m² hvorav 1.019 m² er innenfor BKT-1.

Reguleringsplanen begrenser total utbygging innenfor BKT-1 til BRA=17.000 m².

Med den forutsetning at andel av utbyggingsmulighet er proporsjonal med grunnareal innenfor BKT-1 vil takstobjektet ha en maksimal grad av utnyttelse lik: $17.000 \times 1.019 / 11.970 = 1.447 \text{ m}^2\text{-BRA}$.

Dagens utnyttelse er imidlertid 1.580 m²-BRA. Dette inkluderer tilfluktsrom som opptar 136 m²-BRA. Ved å se bort fra tilfluktsrommet blir reelt utnyttbart areal lik: $1.580 - 136 = 1.444 \text{ m}^2\text{-BRA}$.

Det vurderes derfor ikke mulig med økt utnyttelse av eiendommen uten endring i reguleringsplanen eventuelt at en utvidelse går på bekostning av utnyttelse ellers i BKT-1.

4203-507-2054, vv-n, fløyveien 12, v1-1

AAA-Takst AS
Hauglandsheia 2 D
4838 Arendal

Tlf. 9777 3333
Side: 10 av 15

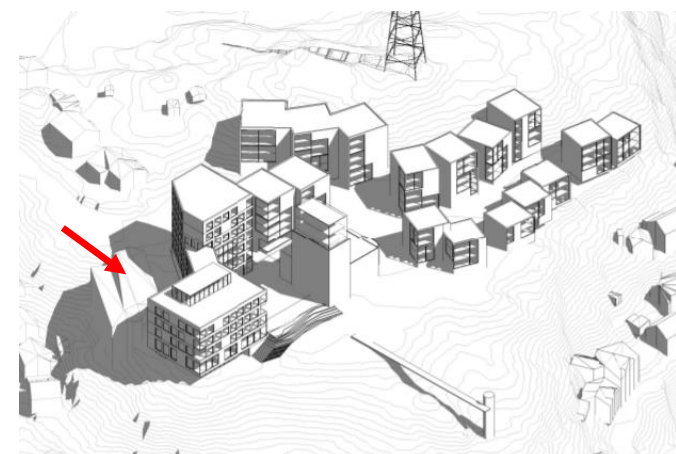
www.aaa-takst.no
torbjorn@aaa-takst.no
Org.nr.992 162 295

Transformasjon av bygningen til bolig vurderes mulig men kun et fåtall leiligheter vil få sjøutsikt (Galtesund). Det planlegges leiligheter på østre del av BKT-1 som vil ha en vesentlig bedre utsikt og solforhold. På nåværende tidspunkt vurderes ikke transformasjon å kunne forvares økonomisk.

En annen mulighet for eiendommen er riving for å frigjøre BRA-areal som kan utnyttes til nybygg øst for statsforvalterens bygning.

Grad av utnyttelse innenfor BKT-1 er gitt (maksimalt 17.000 m²-BRA).

Takstobjektet, hvis det rives frigjør dermed 1.580 m²-BRA som dermed kan øke arealet på nybygg øst for statsforvalterens bygning.



Utsnitt av skisse i dokument som ligger som vedlegg til reguleringsplanen. Rød pil markerer takstobjektet, som ligger «bak» statsforvalterens bygning.

Bygningsmasse øst for statsforvalterens bygning (som vist på skisse ovenfor) vil ha en vesentlig større attraktivitet enn takstobjektet slik det står i dag. Dette skyldes i hovedsak nyere bygg (moderne) utsikt og solforhold.

Det vurderes at bygningsmasse innenfor BKT-1 øst for statsforvalterens bygning vil kunne forsvare en tomtebelastning på 9.000 kr/ m²-BRA.

Det vil si at ved å benytte takstobjektets «areal» vil dette arealet ha en verdi på:
 $\text{Kr. } 9.000 \times 1.580 = 14,22 \text{ mill.}$

Oppsummering:

- Økning av bygningsmassen vurderes ikke påregnelig.
- Transformasjon av eiendommen til bolig er påregnelig men ikke økonomisk forsvarlig i dagens marked.
- Riving av bygningen for frigjøring av areal til nybygg på mer attraktivt sted innenfor BKT-1 er påregnelig.
- Videreføring av dagens bruk som kontorbygg er påregnelig og det mest økonomiske i dagens marked.

4203-507-2054, vv-n, fløyveien 12, v1-1

AAA-Takst AS
Hauglandsheia 2 D
4838 Arendal

Tlf. 9777 3333
Side: 11 av 15

www.aaa-takst.no
torbjorn@aaa-takst.no
Org.nr.992 162 295



VERDIVURDERING

Verdivurderingen bygger på sammenlignbare omsetninger, kontantstrømanalyse og undertegnendes skjønn og kjennskap til markedet. Vesentlig for verdien av en næringseiendom er hvor mye kontantstrøm den kan generere.

Leietakere - Leieinntekt

For tiden benyttes hele bygningen av IKT-Agder som leverer datatjenester til fylkeskommune og kommuner i området. IKT-Agder skal nå flytte inn i fylkeskommunenes bygning i Ragnvald Blakstads vei 1. Det er derfor ingen leietakere som følger med eiendommen ved eventuell omsetning.

Markedsleie

I Arendalsområdet er det for tiden mye ledig kontorlokale på markedet. Dette har gitt prispress med stagnerte/nedgang i priser de siste år. For tiden ligger flere utleieobjekter ute som gir god indikasjon på leiepriser. På Stoa er gode kontorobjekter nede i 750 kr/m²-BTA (f.eks. Stoaveien 16). Mer sentrumsnært er priser ca. 1.000 kr/m²-BTA (f.eks. Strømsbusletta 4). Kunnskapshavna her ledig areal men lite åpenhet på prisnivå, men prisene ligger hovedsakelig i prisspenn 1.100 - 1.500 kr/m²-BTA.

Aktuell eiendom ligger sentrumsnært men ligger i «skyggen» (både solmessig men også med hensyn på attraktivitet) av stadsforvalterens bygning og forutsatt nye arealer i Fløybyen.

Arealene i takstobjektet vurderes best som utleie til en større leietaker men kan også deles opp i mindre arealer.

Areal på loftplan er i hovedsak brukt til ventilasjonsanlegg, men det er noe areal som er egnet som lager.

Objekt	Enhet/Plan	Arealtype	BTA	Markedsleie kr/m ² pr år.	Markedsleie pr år
Hovedbygning	Loftplan	Næring	235	125	29 375
	2.etasje	Næring	425	1100	467 500
	1.etasje	Næring	425	1100	467 500
	Underetasje	Næring	425	700	297 500
	Kjeller	Næring	184	750	138 000
SUM	Alle				1 399 875

For bruk i videre verdivurdering benyttes beregnet markedsleie som inngangsfaktor.

Det legges til grunn at leien indeksreguleres etter 100% KPI.

Det legges også til grunn at KPI blir lik inflasjonsmål, altså 2% pr. år.

4203-507-2054, vv-n, fløyveien 12, v1-1

AAA-Takst AS
Hauglandsheia 2 D
4838 Arendal

Tlf. 9777 3333
Side: 12 av 15

www.aaa-takst.no
torbjorn@aaa-takst.no
Org.nr.992 162 295



Renter:

Kalkulasjonsrente/diskonteringsrente er sterkt avhengig av risiko. Risikoen for eiendommen vurderes som normalt for slike arealer i området. Følgende renter legges til grunn i denne verdivurderingen:

Renter og risiko:	
1,4 %	10-års obligasjonsrente Norske stat, snitt siste 3 mnd.
-2,0 %	Inflasjon/prisstigning
-0,6 %	Realrente
8,0 %	Risiko (renterisiko, objektrisiko, markedsrisiko)
7,4 %	Realavkastning
2,0 %	Inflasjon/prisstigning
9,4 %	Diskonteringsrente

FDVU-kostnader:

FDVU-kostnader er sterkt avhengig av leiekontraktene og hvor mye av FDVU som kan viderefaktureres leietakerne som felleskostnader.

Det legges til grunn fordeling av FDVU kostnader som normalt i standard leiekontrakt for næringsareal.

Dvs. eierkostnader er administrasjon, forsikring, eiendomsskatt og utvendig vedlikehold. Resterende viderefaktureres leietakerne.

Eierkostnader er beregnet ut fra Holte's FDV-nøkkel og angir normal eierkostnad sett over flere år, dette kan avvike fra hva enkelte gårdeiere bruker men angir hva som normalt må brukes for opprettholdelse av tilstanden.

Eierkostnader har historisk økt mer enn normal prisstigning, noe som i hovedsak skyldes strengere myndighetskrav og endring av rammebetingelser.

Det legges til grunn en økning av eierkostnaden på 2,1% pr. år.

Objekt	Enhet/Plan	Arealtype	BTA	FDV kr/m ²	FDV kr/år
Hovedbygning	Loftplan	Næring	235	60	14 100
	2.etasje	Næring	425	200	85 000
	1.etasje	Næring	425	200	85 000
	Underetasje	Næring	425	175	74 375
	Kjeller	Næring	184	175	32 200
SUM	Alle				290 675

4203-507-2054, vv-n, fløyveien 12, v1-1

AAA-Takst AS
Hauglandsheia 2 D
4838 Arendal

Tlf. 9777 3333
Side: 13 av 15

www.aaa-takst.no
torbjorn@aaa-takst.no
Org.nr.992 162 295



Fellesutgifter:

Det legges til grunn at fellesutgifter fordeles på leietakerne, enten etter fordelingsnøkkel eller som fast påslag på leien.

Ledighet:

Det er for tiden mye ledig næringsareal i Arendalsområdet men det skjer samtidig mye, det nevnes Agderparken Nord og Batterifabrikken i Heftingsdalen (Eyde Energipark).

Eiendommen vurderes å ha egenskaper slik at generell ledighet i området kan legges til grunn. Generell ledighet for området vurderes til 7%.

Da det ikke følger leiekontrakter med eiendommen settes derfor generell ledighet i alle år for kontantstrømanalysen.

Spesielle kostnader:

Ingen spesielle kostnader er lagt til grunn i kontantstrømanalysen.

Taket er imidlertid antatt fra 1982 og må påregnes nødvendig med fornying om ca. 10 -12 år. Det er ikke satt kostnad for dette i kontantstrømanalysen.

Andre verdifaktorer:

Eiendommen vurderes ikke å ha andre verdifaktorer utover de som allerede er tatt hensyn til.

Kontantstrømanalyse:

År	Leieinntekter 100% utleie	Normale eierkostnader	Spesielle kostnader	Generell ledighet i %	Generell ledighet i kr	Endring likviditet	Beregnet nåverdi
1	1 400 000	290 000	0	7,0 %	98 000	1 012 000	925 046
2	1 428 000	297 000	0	7,0 %	100 000	1 031 000	861 438
3	1 457 000	303 000	0	7,0 %	102 000	1 052 000	803 459
4	1 486 000	309 000	0	7,0 %	105 000	1 072 000	748 386
5	1 516 000	316 000	0	7,0 %	107 000	1 093 000	697 483
6	1 546 000	322 000	0	7,0 %	109 000	1 115 000	650 386
7	1 577 000	329 000	0	7,0 %	111 000	1 137 000	606 232
8	1 609 000	336 000	0	7,0 %	113 000	1 160 000	565 353
9	1 641 000	343 000	0	7,0 %	115 000	1 183 000	527 022
10	1 674 000	350 000	0	7,0 %	118 000	1 206 000	491 105
11-	1 707 000	357 000	NA	7,0 %	120 000	13 831 865	12 148 612
NPV							19 024 521

Det gjøres oppmerksom på at verdien for år 11+ i kontantstrømanalysen bygger på kontantstrøm gjennom antatt restlevetid på bygningsmassen, rivingskostnad og restverdi tomt. Ikke videreføring av år 10 inn i evigheten.

4203-507-2054, vv-n, fløyveien 12, v1-1

AAA-Takst AS
Hauglandsheia 2 D
4838 Arendal

Tlf. 9777 3333
Side: 14 av 15

www.aaa-takst.no
torbjorn@aaa-takst.no
Org.nr.992 162 295



Sammenlignbare omsetninger:

Det er lite med sammenlignbare omsetninger i området. De omsetninger som har skjedd i det siste har ikke samme kvaliteter som takstobjektet.

De eiendommer som ligger ute for salg i området har heller ikke samme kvaliteter som takstobjektet. Men både omsatte og ute for salg objekter gir indikasjon på prisnivået i området.

Omsetning av næringseiendom av denne typen skjer som regel ved salg av aksjer, ikke selve eiendommen, slik at det finnes heller ikke lett tilgjengelige og sikre omsetningsdata.

Markedsverdi:

Verdivurderingen bygger på undertegnede's skjønn og kunnskap om markedet, sammenlignbare omsetninger i området, kontantstrømanalyse og andre verdifaktorer.

Totalt vurderes eiendommens normale salgsverdi i dagens marked å være:
NOK 19,0 mill. (NITTEN-MILLIONER-KRONER)

Netto-yield:

Mange investorer ønsker at verdivurderinger skal definere eiendommens yield. Yield er et upresist begrep men gir en brukbar oversikt over økonomien på kort sikt. Mest brukt er netto-yield i så måte. Denne verdivurderingen ville gitt følgende netto-yield:

Beregning, Netto-Yield.	
1 400 000	Brutto leieinntekt år 1
290 000	FDV år 1
1 110 000	Netto leieinntekt
19 000 000	Eiendommens normale salgsverdi
5,8 %	Netto-Yield

Netto-Yield kan synes lav. Dette skyldes blant annet av at mye av verdien ligger i restverdien/tomteverdien som først realiseres ved byggets levetid. Slikt forhold vil fremkomme i en kontantstrømanalyse men ikke i en Yield betraktning.

Netto-Yield er også sterkt avhengig av brutto leieinntekt og FDV. Selv en liten endring kan gi vesentlig utslag på yielden.

----- SISTE SIDE -----

4203-507-2054, vv-n, fløyveien 12, v1-1

AAA-Takst AS
Hauglandsheia 2 D
4838 Arendal

Tlf. 9777 3333
Side: 15 av 15

www.aaa-takst.no
torbjorn@aaa-takst.no
Org.nr.992 162 295

Grunnkart

Adresse: Fløyveien 12, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2054/0/0



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1134 m²
Dato: 2022-10-25

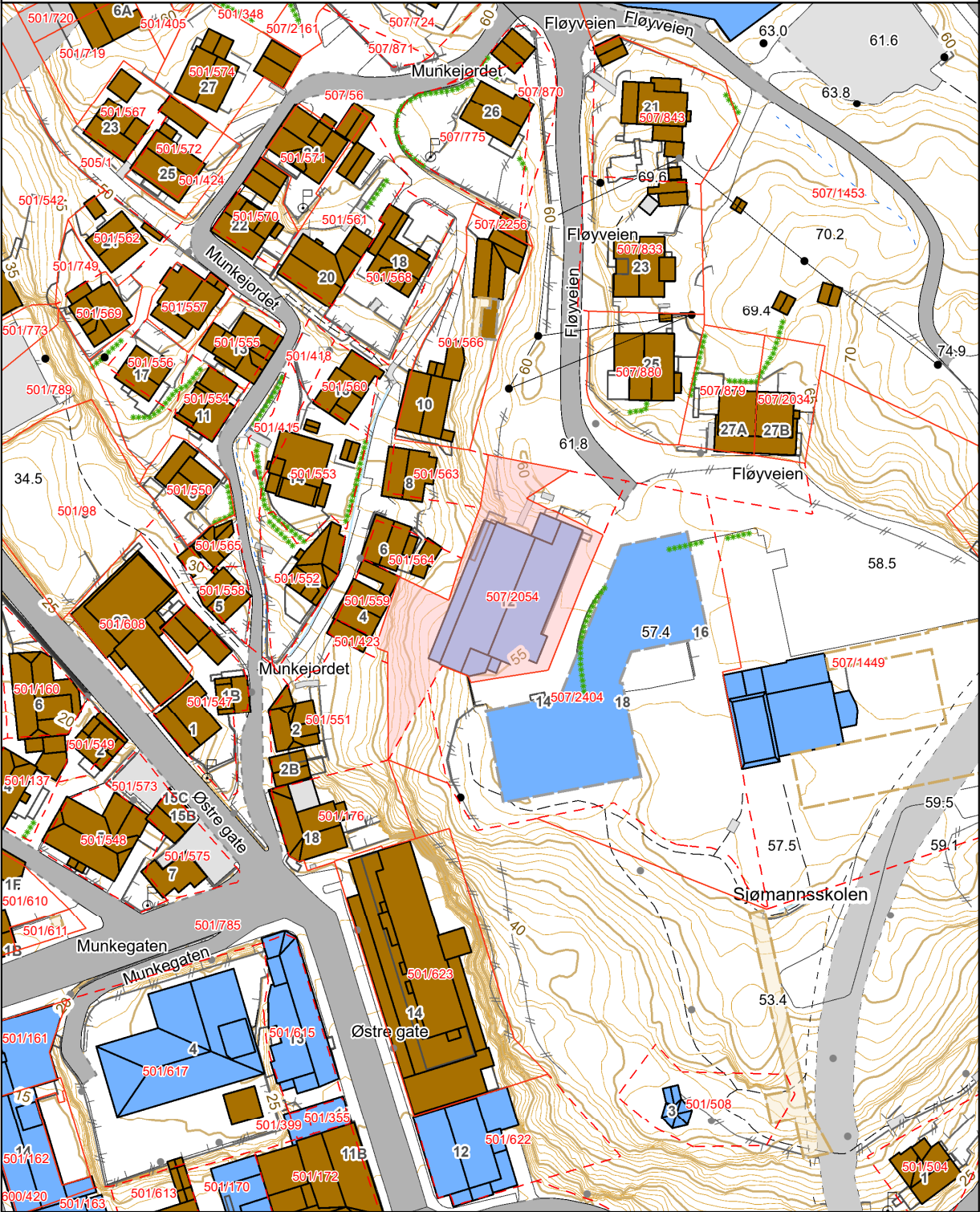


Tegnforklaring - Grunnkart

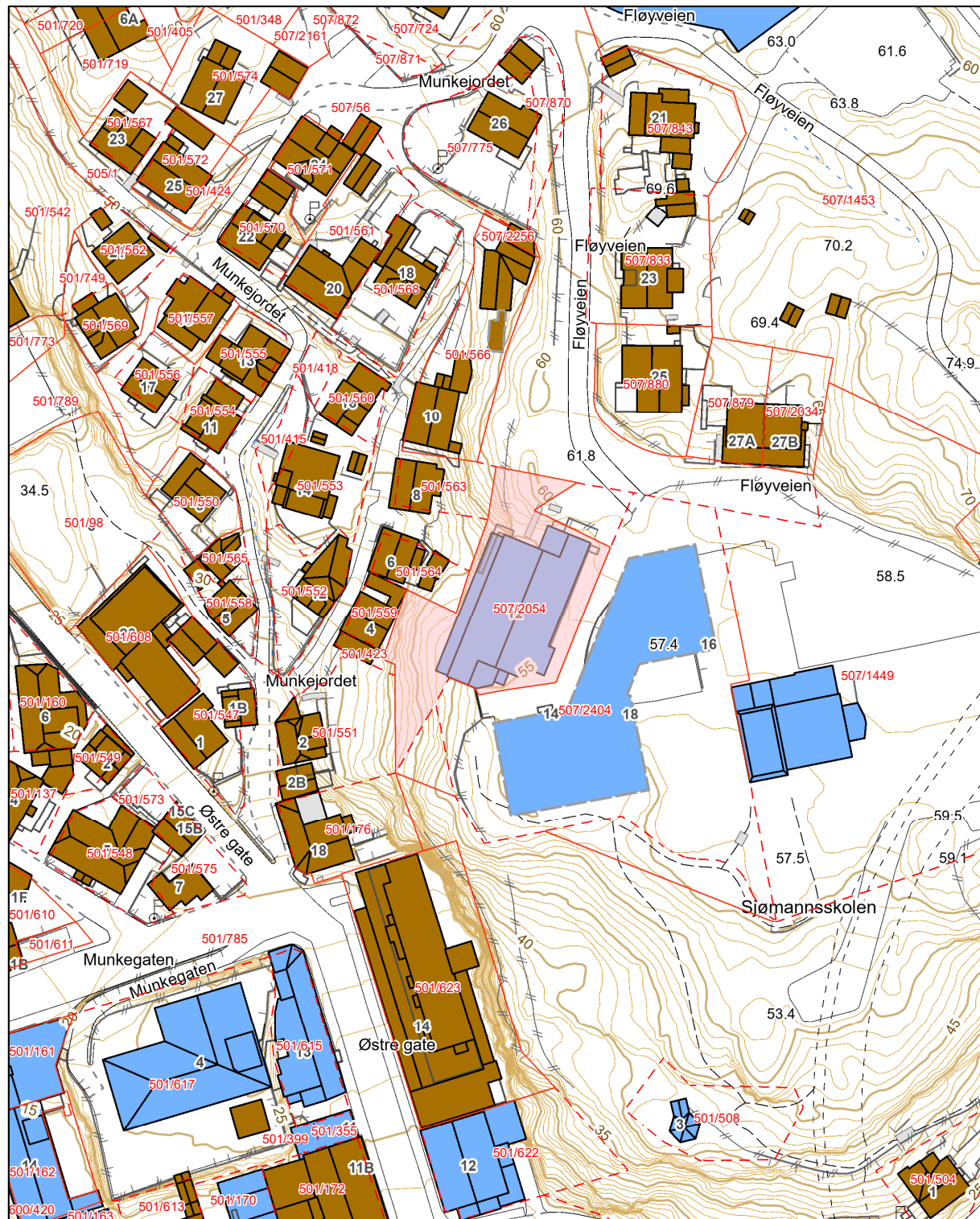
Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- - - Usikker eiendomsgrense



Adresse: Fløyveien 12, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2054/0/0



Adresse: Fløyveien 12, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2054/0/0

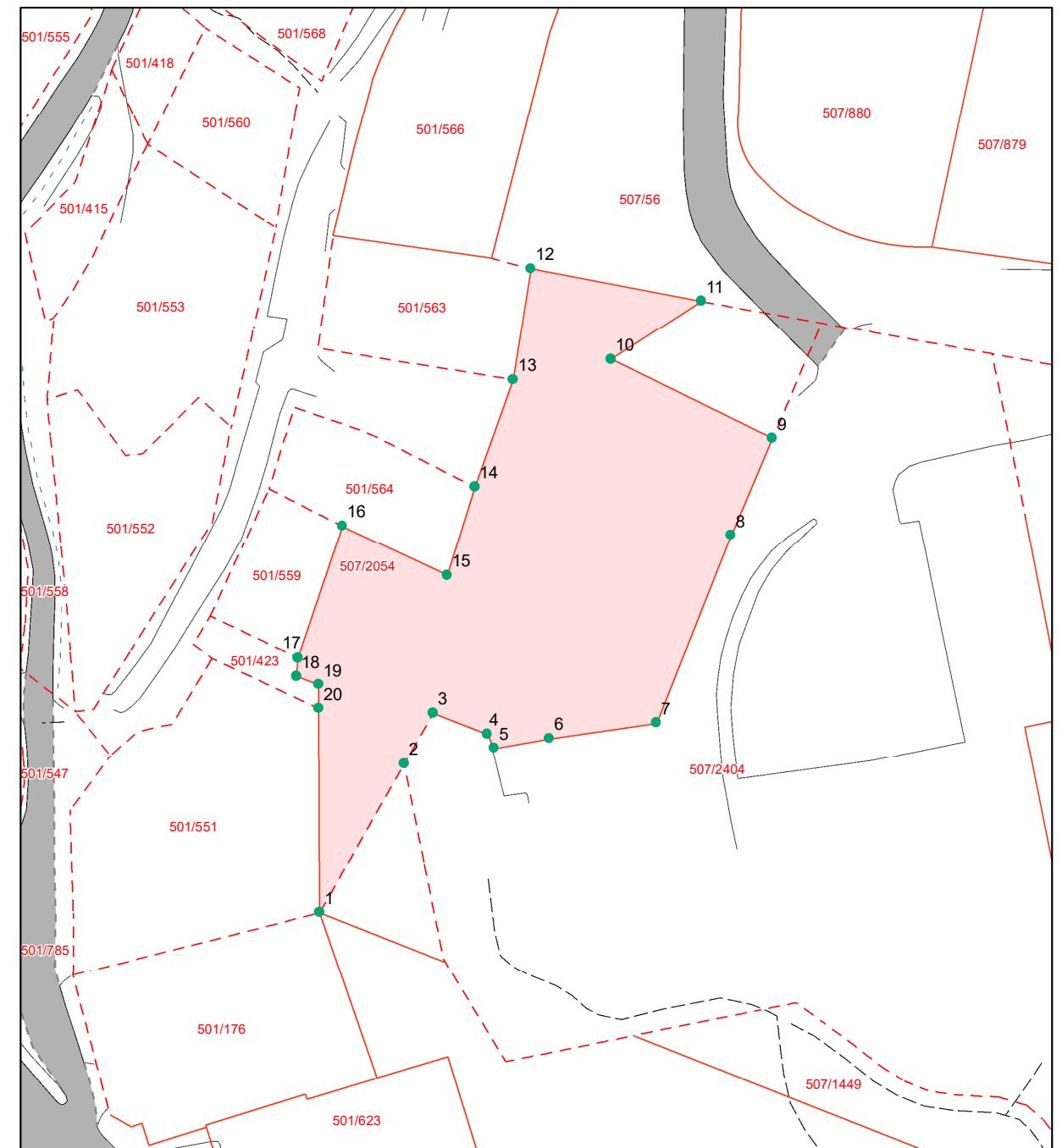


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 25.10.2022

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1133.8		EURF89 UTM Sone 32

side: 1

Grensepunktrapport

Rapportdato : 25.10.2022

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6480281.18765	486251.852639	Fjell	15.79	Bolt		Terrengmålt	14	0
2	6480294.88596	486259.636802	Ikke spesifisert	5.39	Umerket		Tatt fra plan	20	0
3	6480299.56556	486262.304887	Ikke spesifisert	5.36	Annen detalj		Totalstasjon	10	0
4	6480297.59579	486267.282778	Ikke spesifisert	1.48	Annen detalj		Totalstasjon	10	0
5	6480296.28157	486267.941809	Mur	5.16	Annen detalj		Totalstasjon	10	0
6	6480297.19692	486273.012051	Ikke spesifisert	9.99	Umerket		Totalstasjon	10	0
7	6480298.65197	486282.875453	Ikke spesifisert	18.6	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6480315.89745	486289.750411	Ikke spesifisert	9.76	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6480324.87723	486293.536807	Ikke spesifisert	16.57	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6480332.14678	486278.681735	Fjell	9.93	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	10	0
11	6480337.48603	486287.034376	Ikke spesifisert	16.04	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
12	6480340.47678	486271.299651	Fjell	10.36	Bolt		Terrengmålt	14	0
13	6480330.25853	486269.689124	Fjell	10.52	Bolt		Terrengmålt	14	0
14	6480320.37816	486266.143797	Ikke spesifisert	8.52	Umerket		Terrengmålt	14	0
15	6480312.26357	486263.623081	Fjell	10.69	Bolt		Terrengmålt	14	0
16	6480316.76947	486253.947341	Ikke spesifisert	12.8	Umerket		Terrengmålt	14	0
17	6480304.65538	486249.860375	Ikke spesifisert	1.72	Umerket		Terrengmålt	14	0
18	6480302.94989	486249.732506	Ikke spesifisert	2.17	Umerket		Terrengmålt	14	0
19	6480302.17894	486251.756225	Ikke spesifisert	2.21	Umerket		Terrengmålt	14	0
20	6480299.96527	486251.774123	Ikke spesifisert	18.81	Ukjent		Terrengmålt	14	0

side: 2

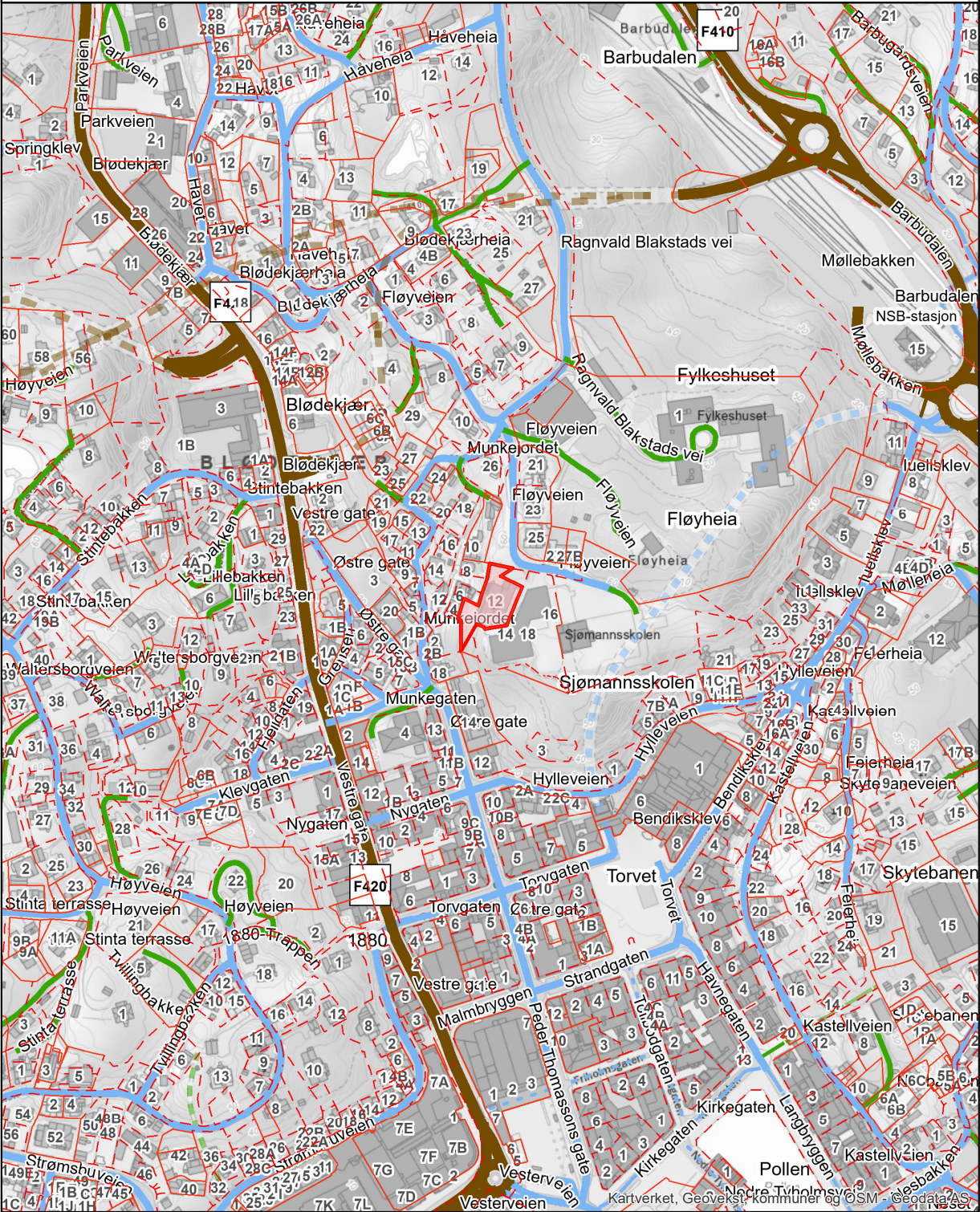
Veikart

Adresse: Fløyveien 12, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2054/0/0



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 1134 m²
Dato: 2022-10-25



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- - - Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

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

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

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

Ledningskart

Adresse: Fløyveien 12, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2054/0/0



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1134 m²
Dato: 2022-10-25



Tegnforklaring - Ledningskart

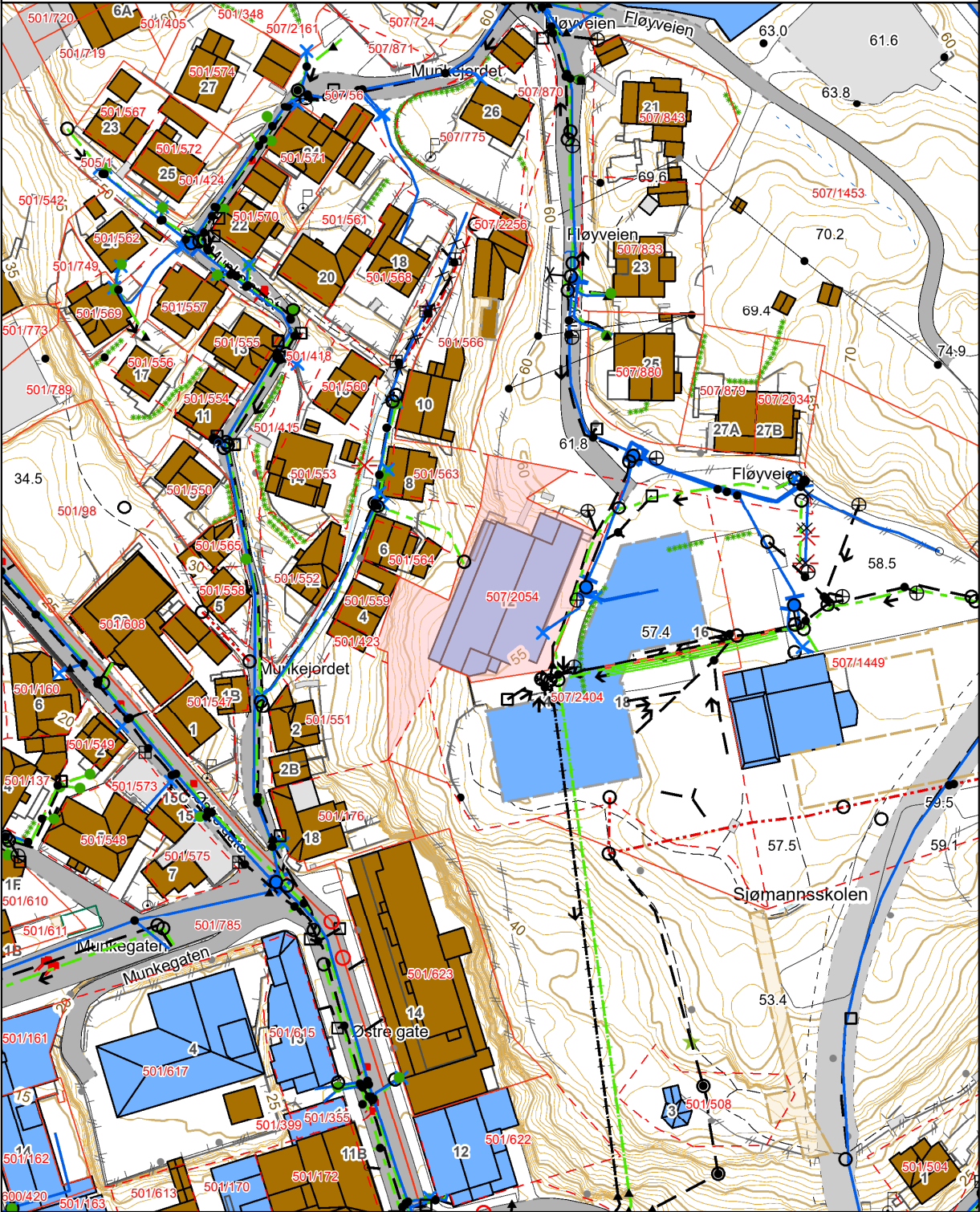
Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- - - Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

- Vannledning
- - - Avløp fellesledning
- - - Avløp spillvannsledning
- - - Overvannsledning
- Kum
- Planlagte vann- og avløpsanlegg



Reguleringsplan

Adresse: Fløyveien 12, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2054/0/0
Planident: 09062015-16
Ikrafttredelsesdato: 02.06.2015
Plannavn: Områdeplan Fløyheia

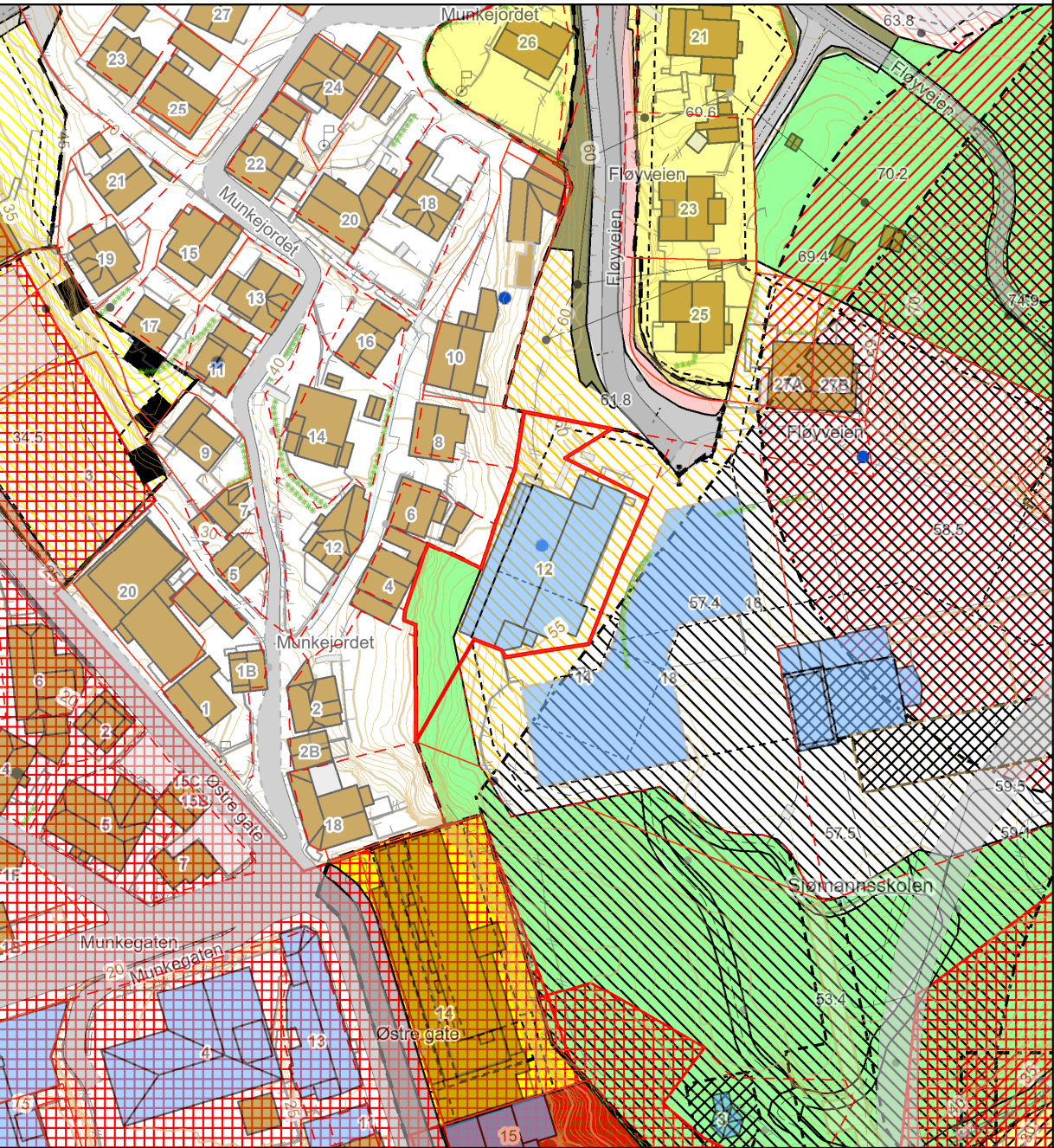


Målestokk: 1:1,000
Dato: 2022-10-25



Formål: 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål, 3020 - Naturområde - grønnstruktur

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

- 1242 - Avkjørsel
- 1253 - Tunnelåpning

- Regulert høydelinje
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Avgrensning skriftlig bestemmelse

- Reguleringsplan bevaringsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane

- 1254 - Tunnel
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss

- PlanerUnderArbeid
- RpAngittHensynSone
- RpFareSone
- RpSikringSone

Andre bestemmelseshjemler

- 660 - Bevaringsområder

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for særskilt angitt allmenntilleggsformål
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Bolig / Forretning / Kontor
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1831 - Kontor, tjenesteyting
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3020 - Naturområde - grønnstruktur

- 3031 - Turvei
- 3040 - Friområde

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser for Fløyheia - områdeplan

Arkivsak: 16/29344
Planident: 09062015-16

Vedtatt i Arendal bystyre: 06.09.2018, PS 18/105
Plankartets dato: 29.09.2017, sist revidert 20.08.2021

Mindre endring, administrativt vedtak: 09.01.2019, sak 18/17688
Kort beskrivelse: Forskjøvet plassering av del av Fløyveien, som er regulert som offentlig kjøreveg o_V4, med tilhørende fortau.

Mindre endring, kommuneplanutvalget: 09.01.2019, PS 19/4
Kort beskrivelse: Endringer, heis og høydesone

Mindre endring, administrativt vedtak: 25.10.2021, sak 21/16385
Kort beskrivelse: Justering av formålsgrenser i henhold til bygd situasjon

§ 1 AVGRENSNING

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart sist revidert 20.12.2018.

§ 2 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

§ 2.1 Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg:

- Bolig - frittliggende småhusbebyggelse (B1 – B3)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKT1), bolig, kontor, tjenesteyting, hotell, bevertning, svømmehall
- Kontor/tjenesteyting (KT1 – KT3)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bibliotek, kulturhus, parkeringshus og heis (Komb1)
- Energinett (En1)

Samferdselsanlegg & teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (o_V1 – o_V7)
- Fortau (offentlig)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (offentlig)
- Annen veggrunn – grøntareal (offentlig)
- Parkeringshus/-anlegg (P1)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (Avt1)

Grønnstruktur:

- Grønnstruktur (o_G1 – o_G3)
- Turveg (o_Gt1 – o_Gt6)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Naturområde i sjø og vassdrag (offentlig)

Hensynssoner:

- Bevaring av kulturmiljø (H570_1 – H570_8)
- Andre sikringssone, tunnel (H190_1 – H190_4)
- Faresone ras (H310_1 – H310_4)
- Annen fare, isnedfall (H390_1)

§3 PLANKRAV

§ 3.1 Detaljregulering (§12-7.11)

Det kan ikke oppføres boliger etter plan- og bygningsloven § 20-1 før det foreligger detaljreguleringsplan for felt BKT1.

Følgende retningslinjer gjelder for utarbeiding av detaljplan:

- Detaljreguleringen for feltet bør sikre snumulighet for adkomstvei o_V4 og offentlig gjennomgang fra vei o_V4 til turvei o_Gt2 samt forbindelse til nærmiljøanlegg i felt o_G2.
- Lekeplasser og uteoppholdsarealer bør reguleres inn i detaljplan.
- Det bør fastsettes areal for nedgravde renovasjonsanlegg som er dimensjonert etter renovasjonsbilens funksjon.
- Arealet sør for byggegrensa, mot byen bør opparbeides som felles uteoppholdsarealer, uavhengig av formålet.
- Innsendt materiale bør inneholde illustrasjonsplan, 3d modell og/eller perspektiver, oppriss av bebyggelsen, snitt gjennom bebyggelse og terreng, samt nødvendige undersøkelser, analyser og utredninger.

§ 3.2 Lek og uteoppholdsareal

Følgende retningslinjer (§3.2.1-§3.2.3) for uteareal gjelder for etablering av boliger i BKT1:

§ 3.2.1 Uteareal:

Uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering og som er egnet og brukbart til uteopphold (Minste brukbare uteoppholdsareal–MUA). Terrasser, anlegg på tak og balkonger kan medregnes som uteoppholdsareal.

- 1) Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse.
- 2) Areal krav lekeplasser og utearealer

Småbarnslekepl s	Nærlekeplass	Felles uteareal, møteplasser og tilsvarende	Privat skjermet uteoppholdsareal
(m2/boenhet)	(m2/boenhet)	(m2/boenhet)	(m2/boenhet)
5 m2 (Minimum 70 m2 samlet areal)	10 m2 (Minimum 100 m2 samlet areal)	30 m2	8 m2

- 3) Småbarnslekeplass og nærlekeplass kan som slås sammen og skal etableres innenfor tilhørende byggeområde.
- 4) I tillegg til leke- og uteoppholdsareal innenfor byggefeltene skal o_G2 benyttes som et nærmiljøanlegg preget av en naturlig opparbeiding. De øvrige friområdene kan gis enkel tilrettelegging for ulike aktiviteter.

§ 3.2.2 Krav til de ulike lekeplassene:

Småbarnslekeplass (0-6 år) skal:

- Ikke ligge mer enn 100 meter fra inngangsdør.
- Ha sikt fra boligene.
- Inneholde minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet, som huske, vippe, klatre og sandaktivitet.
- Ha sitteplass for voksne og barn.

Nærlekeplass (5-13 år) skal:

- Inneholde minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet tilpasset aldersgruppen, som balanse, klatring, ball, i tillegg til fri lek.

Nærmiljøanlegg (10 år og oppover)

Med nærmiljøanlegg menes større sentralt område for lek, aktivitet og sosial samhandling.

- Felt o_G2 utstyres slik at de fremmer fysisk aktivitet og samhandling for større barn og ungdom i en naturlikt landskapsmiljø.

§ 3.2.3 Kvalitetskrav uteareal:

- Felles uteareal skal gi rom for sosiale møteplasser på tvers av generasjoner.
- Universell utforming: På lekeområder må flest mulige lekeapparat være universelt utformede. Minst ett av utstyrene til lek og aktivitet skal være funksjonsåpent. Lekeareal må være mest mulig sammenhengende med uteoppholdsareal for øvrig.
- Lekearealet må utformes slik at de oppfattes som inviterende og trivelige steder å være mht estetikk og funksjonalitet.
- Gode klima og solforhold, skjermet mot vind.
- Der det er mulig må lekeplasser inneholde varierende terreng/naturmark/vegetasjon.
- Det må ikke plantes inn giftige eller allergifremkallende vekster.
- På lekeplassene skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt eller lignende) for trille/rulle/syklemuligheter
- Lekeareal skal ha observasjonsmuligheter for voksne (ulik grad- ulik aldersgruppe)
- Lekeplasser skal gi mulighet for variert lek til ulike årstider
- Lekeplasser skal være trygge mot trafikk, ras, stråling, støv, luftforurensning eller annen fare.
- Egnert gjerde/innhegning mot risikoområder/trafikkareal med mer. Helst bør innhegning være rundt/til fareområdet og ikke rundt selve lekeplassen.
- Areal med støyforhold over 55 dB(A) skal ikke regnes med i areal til lek og aktivitet
- Arealer brattere en 1:3 eller smalere enn 2 meter skal ikke regnes med i areal til lek og aktivitet.
- Trafokiosker og andre tekniske installasjoner (renovasjon) skal ikke legges inne på lekeplasser eller ligge nærmere enn 15 m.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Byggehøyder

Maks gesims/-mønekote er som angitt på plankartet.

4.2 Utnyttelse

Parkeringsarealer i fjellanlegg eller i p-kjeller i bygg skal ikke medregnes ved beregning av utnyttelse.

4.3 Geoteknikk

Ved søknad om tiltak i felt BKT1, KT1-KT2, G1-G3, Gt1-Gt5, skal det fremlegges geoteknisk vurdering.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Generelle bestemmelser

§ 5.1.1 Renovasjon

Renovasjonsløsninger for boliger skal etableres i tråd med forskrift om

husholdningsavfall i Arendal kommune. Avfallsløsninger knyttet til næringsformål i felt BKT1, KT1-KT2 skal enten være nedgravde eller i bygning. Det må påses at renovasjonsbil kan nå frem til avfallsbeholder/avfallsrom, og kan snu i området.

§ 5.1.2 Energinett

Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Det må ikke etableres lekeplasser i nærheten av nettstasjoner.

§ 5.3 Krav til parkeringsdekning: bil og sykkel

§ 5.3.1 Bil

- Parkering for felt BKT1, KT1-KT2, T1 skal dekkes i fjellanlegg og/eller i p-kjeller i bygg. Unntatt fra dette er plasser til av/påstigning, varelevering, gjesteparkering og HC-parkering.
- Parkeringsdekning for bolig i felt BKT1 skal være maksimalt 1 plass pr. boenhet. I tillegg skal det etableres 0,25 plasser pr. boenhet til gjesteparkering som felles areal eller offentlig areal.
- For kontor skal det være maksimalt 1 plass pr. 100 m², for øvrige formål maksimalt 1 plass pr. 100 m².
- Minst 5% av nyanlagte parkeringsplasser skal tilrettelegges og merkes for HC-parkering.
- Før parkeringshus i fjell bygges skal det fremlegges planer for håndtering av utsprenget masse.

Det tillates ikke p-anlegg i 1. etg. ut mot oppholdsareal som torg, møteplasser. Minimum 30% biloppstillingsplassene skal tilrettelegges med ladestasjon.

§ 5.3.2 Sykkel

Boligformål

Det skal være minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet i boligbygg. Disse skal fordeles innendørs og i utendørs sykkelstativ og kommer i tillegg til plass i sportsbod.

For øvrige formål gjelder:

Det skal etableres 1,5 sykkelparkeringsplass pr. 100 m²

- Min. 50 % av plassene bør plasseres i nærheten av inngangsparti, dersom de skal være utendørs på bakkeplan
- For sykkelparkering på bakkeplan utendørs skal min. 30 % av plassene av plassene være overbygd.
- Sykkelparkering for besøkende bør legges utendørs nær inngangsparti.

§ 5.4 Formål og utnyttelse

AREALFORMÅL:	FELT	Maks BRA m2	Maks BYA %
Bebyggelse og anlegg:			
Bolig - frittliggende småhusbebyggelse	B1-B3		28
Kombinert bebyggelse og	BKT1	17000	
Kontor/tjenesteyting	KT1	4500	
	KT2	3000	
	KT3		60

§ 5.5 Bolig - frittliggende småhusbebyggelse (B1-B3)

Områdene tillates utbygd med boliger som frittliggende småhusbebyggelse.

§ 5.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKT1), bolig, kontor, tjenesteyting, hotell, bevertning, svømmehall

Områdene kan utbygges med kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Maks gesimshøyde og byggegrenser fremgår av plankartet.

Det skal utarbeides teknisk plan som viser ny løsning for vannforsyning, avløp og overvannshåndtering.

Ved behov skal det etableres nettstasjon innenfor feltet.

§ 5.7 Kombinert kontor/tjenesteyting (KT1-KT3)

Områdene kan utbygges med kontor/ tjenesteyting.

Maks gesimshøyde fremgår av plankartet.

Ved behov skal det etableres nettstasjon innenfor felt KT1 eller KT2.

§ 5.8 Kombinert bebyggelse og anleggsformål; bibliotek, kulturhus, parkeringshus og heis (Komb1)

Områdene kan utbygges med bibliotek, kulturhus, parkeringshus og heis.

Maks gesimshøyde fremgår av plankartet. Heistårn tillates over maks gesims

§ 5.9 Energinett (En1)

Innenfor felt En1 tillattes det etablert nettstasjon for strøm.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjøreveg (o_V1 – o_V7)

Felt o_V1- o_V7 skal opparbeides med tilhørende sideareal og fortau i samsvar med plankart.

Det skal utarbeides plan for håndtering av overvann for o_V1 – o_V7 før igangsetting av tiltak. Ved tilrettelegging av felt o_V4 skal myke trafikanter prioriteres. Det tillates etablering av busstopp og tosidig fortau i tilknytning til felt o_V6. Utforming avklares i byggeplan. Det tillates underjordisk parkeringsanlegg som knytter kjeller i felt KT1 og KT2 sammen under felt V2.

§ 6.2 Frisiktsone

Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

§ 6.3 Parkeringshus/-anlegg (P1)

Innenfor feltet tillates det etablert parkeringshus/-anlegg i fjell. I forbindelse med detaljprosjektering tillattes plassering av parkeringsanlegget endret innenfor formålsgrenser avsatt til parkeringsanlegg. Før tiltak kan godkjennes skal det foreligge en geoteknisk vurdering.

§ 6.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (Avt1)

Innenfor feltet tillates teknisk anlegg og heis.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Grønnstruktur (o_G1 – o_G3)

Områdene skal fremstå som naturområde og inngå som naturlig del av grønnstrukturen i nærområdet. Nødvendige sikringstiltak skal utføres. Inngrep i grøntområdet skal dekkes med stedegne masser / beplantes med naturlig vegetasjon. Det tillates etablert turveier og trapper i grønnstrukturen.

Områdene kan tilrettelegges for aktivitet, men skal utformes slik at de fremstår som naturområde og inngå som naturlig del av grønnstrukturen i nærområdet. Det tillates etablert turveier og trapper i grønnstrukturen. Det tillates enkel tilrettelegging for aktivitet og opphold med apparater, benker mv. Det skal ikke gjøres tiltak som krever større landskapsinngrep. I tilknytning til turvei o_Gt1 – o_Gt3 og felt o_G1 tillates etablert en heis med tilhørende anlegg, som går i fjell fra bynivå, kommer opp i friluft i grønnstrukturen, og som går videre opp til samme terrengnivå som felt BKT1. Heisoverbygg og brokonstruksjon og tilhørende anlegg tillates over terrengnivå i felt BKT1.

§ 7.2 Turvei (o_Gt1 – o_Gt5)

Avgrensning av turvei o_Gt1 – o_Gt5 er veiledende og tillates endret for å tilpasses terreng og vegetasjon innenfor felt o_G1 – o_G3.

§ 8 HENSYNSSONER:

§ 8.1 Bevaring av kulturmiljø (H570_1 - H570_8)

Innenfor hensynssone H570-1 skal fasaden på tårn mot byen og originale interiørelementer i aula til Sjømannsskolen bevares. Tårnet kan påbygges opp til maks gesimshøyde angitt i plankartet.

Innenfor hensynssone H570-2 tillates eksisterende bygning revet. Innenfor hensynssonen må nye bygninger plasseres med fasade langs byggegrense mot sør. Det kan deles opp i ulike bygninger, men gesimshøyde må være lik, og ikke over maksimumsbegrensningen som står på plankartet. Det tillates flate tak.

Innenfor hensynssone H570_3 , H570_4 og H570_5 tillates ikke eksisterende bygninger eller delvolumer av disse revet eller fjernet. Ved utbedring, reparasjon og annen istandsetting må så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Bygningenes og bygningsdelenes hovedkarakter m.h.t. former, materialer, målestokk og proporsjoner skal opprettholdes.

Utvendige murer, trapper og terranganlegg skal bevares. Tilføyelser skal tilpasses eksisterende anlegg

Innenfor hensynssone H570_5 skal bygningsanleggets utside opprettholdes med synlig tegl for å ivareta anleggets karakter som landemerke sett fra byen og omlandet. Enkle tiltak i teglfasaden og på tak kan tillates inn mot tunet

Innenfor hensynssone H570_6- H570_8 skal nyere tids kulturminner ivaretas og bevares.

§ 8.2 Andre sikringssone, tunnel (H190_1-H190_4)

Innenfor hensynssonen H190_1 må tunnel under Fløyheia mellom Sjømannsskolen (felt BKT1) og Fylkeshuset (felt T1) hensyntas og Fylkeskommunen varsles ved søknad om tiltak. Innenfor hensynssonen H190_2 må Bytunnelen mellom Torvet og Barbudalen hensyntas og Statens vegvesen varsles ved søknad om tiltak. Innenfor H190_3 må Blødekjærtunnelen hensyntas og Statens vegvesen varsles ved søknad om tiltak. Innenfor hensynssonen

H190_4 må jernbanetunnel hensyntas og Bane Nor varsles ved søknad om tiltak.

§ 8.3 Faresone ras (H310_1 – H310_4)

Innenfor hensynssone H310_1 – H310_4 skal det gjennomføres geoteknisk undersøkelser.

Eventuelle sikringstiltak skal være gjennomført før byggetillatelse kan gis.

§ 8.4 Annen fare, isnedfall (H390_1)

Innenfor hensynssone H390_1 skal fare for isnedfall fra Linkmasta vurderes.

Eventuelle sikringstiltak skal gjennomføres før byggetillatelse kan gis.

§ 9 ENERGI:

§ 9.1 Nybygg samt alle bygninger som foretar hovedombygging innenfor planområdet, må i henhold til konsesjon gitt etter energiloven til Agder Energi Varme AS den 10. november 2005, tilknyttes fjernvarmeanlegget, jf. forskrift om fjernvarme i Arendal sentrum, tilknytningsplikt (Fastsatt av Arendal bystyre 30. mars 2006 med hjemmel i plan- og bygningslov av 14. juni 1985 nr. 77 § 66 a.)

For fjernvarmekonsesjoner gjelder følgende retningslinje:

I spesielle tilfeller hvor bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme og hvor det ikke er behov for å få tilført fjernvarme for å dekke oppvarmingsbehovet, og ved hovedombygging hvor tilknytning vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen, kan kommunen gi dispensasjon fra tilknytningsplikten.

Før kommunen skal kunne gi slik dispensasjon innenfor fjernvarmekonsesjonen gitt for Arendal sentrum skal det innhentes uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER:

§ 10.1 Opparbeiding av ny heis fra bynivå til Fløyheia skal være sikret med deler av heisløpet i friluft før det gis rammetillatelse til bebyggelse i BKT1 og KT1-KT2, og være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

§ 10.2 Opparbeiding av atkomstvei o_V4 skal være sikret før det gis rammetillatelse til bebyggelse i felt BKT1 og være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

§ 10.3 Påkrevd parkering skal være sikret før det gis rammetillatelse til bebyggelse i felt BKT1 og KT1-KT2 og være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

§ 10.4 Opparbeiding av nærmiljøanlegg i felt o_G2 og turvei o_Gt1 – o_Gt2 skal være sikret før det gis igangsettelsestillatelse for boliger i felt BKT1 og være opparbeidet før det gis brukstillatelse for mer enn 50 boliger i felt BKT1

§ 10.5 Opparbeiding av turvei o_Gt4 skal være sikret før det gis rammetillatelse for felt KT1-KT2 og være opparbeidet før det gis brukstillatelse i felt KT1-KT2.

§ 10.6 Teknisk plan skal være godkjent før det gis rammetillatelse for bebyggelse i felt BKT1 og være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

§ 10.7 Det skal være gjennomført tiltaksvurdering for støy av aktuelle boliger langs Ragnvald Blakstadsvei med forslag til eventuelle støyreduserende tiltak, før det kan gis rammetillatelse for felt BKT1, KT1-KT2.

§ 11 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER:

§ 11.1 Bestemmelsesområde heis og bro (#1)

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan heis og bro fra bynivå til Fløyheia etableres.

Arendal, 06.09.2018

Nora Moberg Lillegaard
saksbehandler

Kommuneplan

Adresse: Fløyveien 12, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2054/0/0
Planident: 0
Ikrafttredelsesdato: 23.05.2019
Plannavn: Kommuneplan
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål: Komb beb. anl. form framtidig

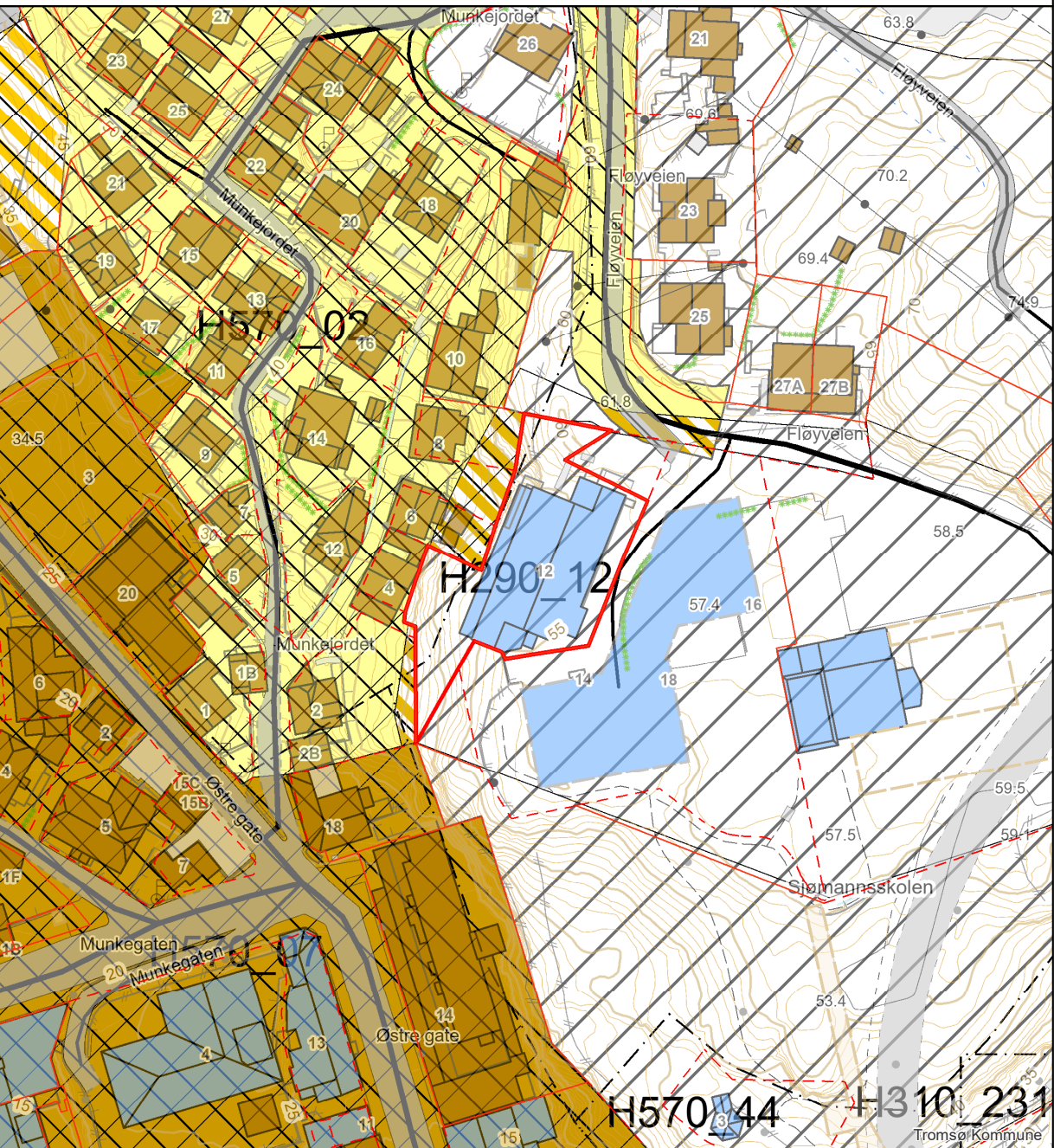


ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2022-10-25



Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Detaljeringssone, Kp Støysone



Tegnforklaring -

Eiendomsgrenser noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdsellinje KSL_Presentasjon

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

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone

Kommuneplan

- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade KAO_Presentasjon

- Bebyggelse nåværende
- Bebyggelse framtidig
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Fritidsbebyggelse nåværende
- Fritidsbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Kjøpesenter nåværende
- Kjøpesenter framtidig
- Forretninger nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Fritids - og turistmål nåværende
- Fritids - og turistmål framtidig
- Råstoffutvinning nåværende
- Råstoffutvinning framtidig
- Næringvirksomhet nåværende
- Næringvirksomhet framtidig
- Idrettsanlegg nåværende
- Idrettsanlegg framtidig
- Andre typer beb.anl.nåværende
- Andre typer beb.anl framtidig
- Uteoppholdsareal, nåværende
- Uteoppholdsareal, framtidig
- Grav - og urnelund nåværende
- Grav- og urnelund, framt.
- Komb beb.anl.form nåværende
- Komb beb. anl. form framtidig
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Veg nåværende
- Veg framtidig
- Bane, nåv.
- Lufthavn nåværende
- Lufthavn framtidig
- Havn nåværende
- Havn framtidig

- Hovednett for sykkel, nåv.
- Kollektivknutepunkt nåværende
- Parkeringsplass nåværende
- Parkering framtidig
- Trase for tekn infrastruktur nåværende
- Kombinert formål, nåværende
- Kombinert formål, framtidig
- Grønnstruktur nåværende
- Grønnstruktur framtidig
- Naturområde nåværende
- Naturområde framtidig
- Turdrag nåværende
- Friområde nåværende
- Friområde framtidig
- Park nåværende
- Park framtidig
- Kombinerte grønnstr.form., framt.
- LNRF, nåv.
- LNRF nåværende
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. framtidig
- LNRF spredt boligbeb. nåværende
- LNRF spredt boligbeb. framtidig
- LNRF spredt fritidsbeb. nåværende
- LNRF, spredt næringsbeb., framt.
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands framtidig
- Sjø og vassdr ferdsl nåværende
- Sjø og vassr farleder nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn framtidig
- Sjø og vassdr fiske nåværende
- Sjø og vassdr akvakultur nåværende
- Sjø og vassdr., drikkevann, nåv.
- Sjø og vassdr naturomr nåværende
- Sjø og vassdr naturomr framtidig
- Sjø og vassdr friluftsomr nåværende
- Sjø og vassdr friluftsomr framtidig
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt
- Feil eller ingen verdi
- KpOmrade

Kommunedelplan

Adresse: Fløyveien 12, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2054/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:



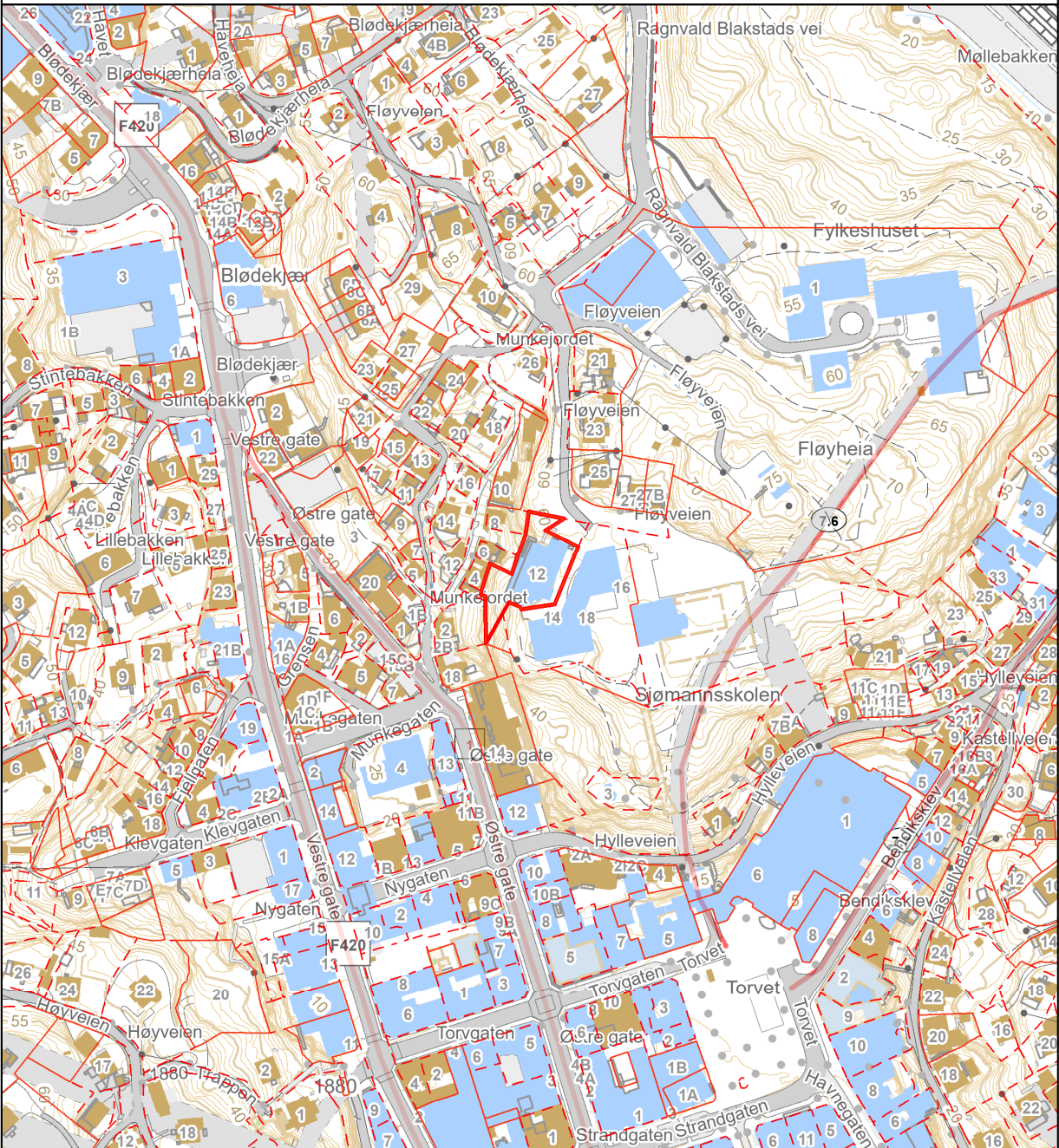
ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2022-10-25



Formål:

Hensynssone:



ARENDAL KOMMUNE

Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Vegkryss (tunnel) N

Vegkryss N

Vegkryss (bru) N

Vegkryss (tunnel) F

Vegkryss F

Vegkryss (bru) F

Kollektivknutepunkt (tunnel) N

Kollektivknutepunkt N

Kollektivknutepunkt (bru) N

Kollektivknutepunkt (tunnel) F

Kollektivknutepunkt F

Kollektivknutepunkt (bru) F

Lokalruter

Status

Eksist

Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist

Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

Trase for vannfors. N

Trase for vannfors. F

Trase for avløp N

Trase for avløp F

Overføringsanl., energi N

Overføringsanl., energi F

Overvannstrase N

Overvannstrase F

Juridiske linjer

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegnett N

Vegnett (bru) N

Vegnett (tunnel) F

Vegnett F

Vegnett (bru) F

Fjernveg (tunnel) N

Fjernveg N

Fjernveg (bru) N

Fjernveg (tunnel) F

Fjernveg F

Fjernveg (bru) F

Hovedveg (tunnel) N

Hovedveg N

Hovedveg (bru) N

Hovedveg (tunnel) F

Hovedveg F

Hovedveg (bru) F

Samleveg (tunnel) N

Samleveg N

Samleveg (bru) N

Samleveg (tunnel) F

Samleveg F

Samleveg (bru) F

Adkomstveg (tunnel) N

Adkomstveg N

Adkomstveg (bru) N

Adkomstveg (tunnel) F

Adkomstveg F

Adkomstveg (bru) F

Gang-sykkelveg (tunnel) N

Gang-sykkelveg N

Gang-sykkelveg (bru) N

Gang-sykkelveg (tunnel) F

Gang-sykkelveg F

Gang-sykkelveg (bru) F

Sykkelveg (tunnel) N

Sykkelveg N

Sykkelveg (bru) N

Sykkelveg (tunnel) F

Sykkelveg F

Sykkelveg (bru) F

Gangveg (tunnel) N

Gangveg N

Gangveg (bru) N

Gangveg (tunnel) F

Gangveg F

Gangveg (bru) F

Turvegtrase (tunnel) N

Turvegtrase N

Turvegtrase (bru) N

Turvegtrase (tunnel) F

Turvegtrase F

Turvegtrase (bru) F

Skitrekk N

Skitrekk F

Bane (tunnel) N

Bane N

Bane (bru) N

Bane (tunnel) F

Bane F

Bane (bru) F

Sporveg (tunnel) N

Sporveg N

Sporveg (bru) N

Sporveg (tunnel) F

Sporveg F

Sporveg (bru) F

Taubane N

Taubane F

Kollektivtrase (tunnel) N

Kollektivtrase N

Kollektivtrase (bru) N

Kollektivtrase (tunnel) F

Kollektivtrase F

Kollektivtrase (bru) F

Skipssled N

Skipssled F

Småbåttled N

Småbåttled F

Motorferdsel i utmark N

Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

Kp Sikringszone

Kp Faresone

Kp Steysone

Kp Infrastrukturzone

Kp Angitt hensynssone

Kp Båndleggingssone

Kp Gjennomføringszone

Kp Detaljeringszone

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

Oversiktsplanrestriksjoner

Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

Krav om reguleringsplan

Krav om bebyggelsesplan

Best om rekkefølge, karakter, omfang

Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge

Bestemmelser om bebyggelsens karakter

Bestemmelser om bebyggelsens omfang

Bestemmelser om lokalisering

Forbud mot fritidsbebyggelse

Byggeforbud langs vassdrag

Områder som er unntatt fra rettsvirkning

Område unntatt pga. Innsigelse

Område særskilt unntatt rettsvirkning

Område unntatt fra rettsvirkning

Restriksjoner etter annet lovverk

Nedslagsfelt drikkevann

Område for grunnvann

Flystasjonsone

Annen restriksjon

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

Retningslinjer i LNF-områder

LNF-område hvor landbruk dominerer

LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende

LNF-område hvor naturvern dominerer

Annen retningslinje

Bygge/anleggstiltak bør ikke tillates

Bygge/anleggstiltak kan tillates

LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser

Saksbehandlingsretningslinje

Markaområde - saksbehandlingsretningslinje

Kjøpesenteretablering - saksbehandlingsretningslinje

Andre saksbehandlingsretningslinjer

RPR for Oslofjorden

Byggeområde - Oslofjorden

Apne områder - Oslofjorden

Strandsone - Oslofjorden

Sjøområde - Oslofjorden

RPR for verne daggdrag

Vassdragsbette RPR

Vassdragsbette kl. 1 RPR

Vassdragsbette kl. 2 RPR

Vassdragsbette kl. 3 RPR

Vassdragsbette kl. 4 RPR

Nedbørsfelt for øvrig RPR

Arealformålområder

Boligområde (N)

Boligområde (F)

Erverv (N)

Industri (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Bygninger, allmennnyttig (N)

Kommunalteknisk anlegg (N)

Frømåte (N)

Frømåte (F)

Idrettsanlegg (F)

Annet byggeområde (N)

Annet byggeområde (F)

LNF-område uten bestemmelser om spredt beb. (N)

LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (N)

LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (F)

Småbåthavn (F)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

LNF-område i sjø og vassdrag (N)

Vegareal (N)

Vegareal (F)

Parkering (N)

Gang- og sykkelareal (N)

Gang- og sykkelareal (F)

Jernbaneareal (N)

Arealformålområder (Nye)

Boligbebyggelse, náv.

Tjenesteyting, náv.

Næringsvirksomhet, náv.

Næringsvirksomhet, framt.

Grav- og urnelund, náv.

Komb. beb. og anl. form., náv.

Samf.anl., tekn. infrastr., areal, náv.

Veg, náv.

Veg, framt.

Bane, náv.

Frømåte, náv.

LNRf, tiltak for stedb. næring, náv.

Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., náv.

Sjø og vassdr., småbåthavn, náv.

Sjø og vassdr., friluftsomr., náv.

KpOmåde

Retningslinjegrænse gammel lov

Hensynssonegrænse

Bestemmelsesgrænse

Restriksjonsgrenser gammel lov

Arealformålsgrænse

Kommunedelplangrense



ARENDALE KOMMUNE

Reguleringsplaner

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 10.04.2019
Vår ref: 19/4309-1
Deres ref:
Saksbeh.: Roy Vindvik
Tlf.

OPPSTART AV PLANARBEID

Kunngjøring om igangsatt reguleringsarbeid

I medhold av plan- og bygningslovens §§12-1, 12-8 og 12-14 varsles oppstart av områdereguleringsplan for arealene innenfor vegene Vestregate, Klevgaten og Høyveien, Arendal kommune.

Kommuneplanutvalget i Arendal kommune vedtok den 27.06.2018 å legge ned midlertidig forbud mot tiltak for, gnr 501 bnr. 529, 110, 164 og gnr. 502, bnr. 393, 369- 370 og 592 og kommunen er ved det satt til å omregulere gjeldende plan.

Planområdet er noe utvidet i forhold til byggeforbudet. Se vedlagt kart.

Formålet med reguleringsendringen er å avklare bruk og vern av eksisterende bygninger, samt se på muligheten for ny bebyggelse som kontor, boliger, offentlig/ privat tjenesteyting og åpen parkering og parkering i fjell.

Planområdet er på ca. 18 daa, og inkludere offentlig vei mot vest, nord og øst. Kommuneplanen status for området er Bebyggelse og anlegg: Eksisterende boligbebyggelse og sentrumsformål. Hensynssoner: 570-Kulturmiljø bevaring og 910 Detaljeringsone videreføring av reguleringsplan. Gjeldende reguleringsplan for området er detaljregulering for Arendal Maritime hotell, vedtatt 25.08.2011.

Det er vurdert konsekvensutredning, men det er konkludert med at planen ikke faller innunder vilkårene for slik utredning.

Målet med dette varsel er 3-delt:

- A. De involverte skal få vite at det nå foreslås laget en plan for området.
- B. De involverte skal kunne komme med sine synspunkter, meninger, kommentarer, ideer, når planarbeidet igangsettes.

- C. Opplysninger om forhold som det bør tas hensyn til i planarbeidet, bør legges frem så raskt som mulig.

Kort om videre saksbehandling:

Merknader, ideer mv. som kommer inn, vil bli gjennomgått og bli en del av bakgrunns materialet som skal danne grunnlaget for utarbeidelsen av reguleringsplan for området.

Forslag til reguleringsplan og forslag til utbyggingsavtale vil så bli behandlet i kommuneplanutvalget og lagt ut til offentlig ettersyn. Samtidig vil kommuneplanutvalget fastsette planprogrammet. (Partene vil da bli varslet og ha mulighet til å kommentere/protestere på planforslaget).

Når eventuelt planforslaget er godkjent av kommuneplanutvalget, går saken videre til Bystyret.

Bystyret foretar den endelige godkjenning av planforslaget, dersom det ikke er innsigelser fra andre offentlige instanser. (Da har Miljøverndepartementet den endelige avgjørelsen).

Vi ønsker ditt syn på dette og eventuelle råd og synspunkter på hvordan vi skal oppnå målet, før vi setter i gang planarbeidet.

Oppstartsmeldingen kan sees på vår nettside; kunngjøringer eller reguleringsplaner under arbeid.

Evt. merknader må sendes skriftlig til Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad, eller postmottak@arendal.kommune.no **innen 13.05.2019.**

Med hilsen

Roy Vindvik
Avdelingsleder

Brevet er godkjent elektronisk.

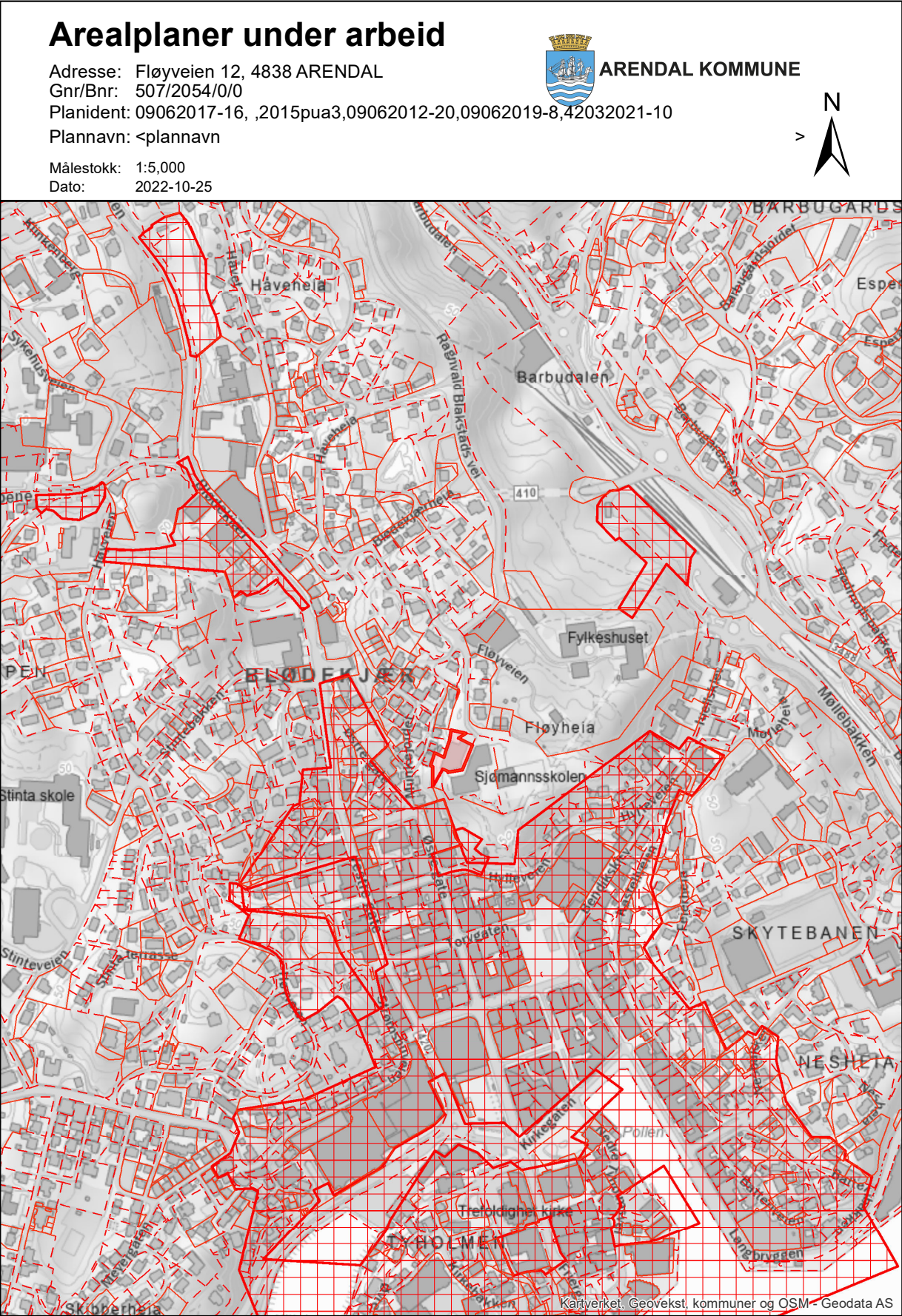
Vedlegg:

1. Kart som viser området for planoppstart.
2. Vedtaksprotokoll kommuneplanutvalget 27.06.2018.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

Mottakere: Audun Danielsen
Kenneth Hagen
SYVENDE DAGS ADVENTISTKIRKEN - DEN NORSKE UNION
Kari Blomberg
Øyvind Erik Kåss
Jan Fredrik Møllendal Fasting
Mona Unn Hokholt De Lange
Karen Herlofsen
FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS
Statens Vegvesen Region Sør,
Nils Olav Tobiassen
Khadiga Abdalla Mohamed Ibrahim
TELENOR EIENDOM HOLDING AS
Fylkeskommunen i Aust-Agder
Nils Andreas Thommesen
AGDERPOSTEN MEDIER AS
Bjørn Larsen
Shukri Zumberi
Merete Lund Fasting
Bjørn Kenneth De Lange
Terje Håkon Toften
Kevin Aslaksen
Siv Tone Johansen
Sune Berthelsen
Anita Øynes
Karl Trygve Dalen
Georg Vatnøy
Marie Norheim Valland
Linda Irene Veråsdal
Anna Maren Jørgensen
Cecilie Mund Upsahl
Øystein Axelsen
Kari Gyda Hauglund
Liv Modøl
Emma Lezeu
Harry Martin Isaksen
Sondre Nesheim Hamre
Svein Gundersen
Rita Johnsen
Lars-Erik K Bergland
Ronny Modøl
Hilde Margrethe Arnesen Sporaland
Randi Konings
Geir Lindquist Sporaland
ST. JOHS. LOGEN T.D.T.F
FYLKESMANNEN I AGDER
Roy Andersen
ARENDAL TANNLEGESENTER AS
Leiv Sveinung Rasmussen
Camilla Smit
Hans Johnny Sakariassen
Tone Minde
C & C CHIRO AS
Nicolai Aamund Aall
VESTREGATE 17 AS
KLEV GATEN 1 AS





Arendal kommune

Adresse Postboks 123, 4891
Telefon

Utskriftsdato: 25.10.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Kommunale avgifter og eiendomsskatt	Kilde: Arendal kommune
---------	-------------------------------------	------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4203 **Gårdsnr.:** 507 **Bruksnr.:** 2054
Adresse: Fløyveien 12, 4838 ARENDAL
Referanse: 233/3000774/40-22-0227 Fløyveien 12
Rapporten gjelder GBNR 507/2054 FLØYVN 12-bygg/eiend.tjenesten

Oktober 2022

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Ab.geb.vann nær m/måler,165M3	01.10.2022	31.10.2022	kr 209,33
Akonto vann næring	01.10.2022	31.10.2022	kr 182,67
Ab.geb.avløp nær m/måler,165M3	01.10.2022	31.10.2022	kr 395,83
Akonto avløp næring	01.10.2022	31.10.2022	kr 273,33
Totalt fakturert terminbeløp: kr 1 061,16			

September 2022

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Ab.geb.vann nær m/måler,165M3	01.09.2022	30.09.2022	kr 209,33
Akonto vann næring	01.09.2022	30.09.2022	kr 182,67
Ab.geb.avløp nær m/måler,165M3	01.09.2022	30.09.2022	kr 395,83
Akonto avløp næring	01.09.2022	30.09.2022	kr 273,33
Totalt fakturert terminbeløp: kr 1 061,16			

August 2022

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Ab.geb.vann nær m/måler,165M3	01.08.2022	31.08.2022	kr 209,33
Akonto vann næring	01.08.2022	31.08.2022	kr 182,67
Ab.geb.avløp nær m/måler,165M3	01.08.2022	31.08.2022	kr 395,83
Akonto avløp næring	01.08.2022	31.08.2022	kr 273,33
Totalt fakturert terminbeløp: kr 1 061,16			

Juli 2022

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Ab.geb.vann nær m/måler,165M3	01.07.2022	31.07.2022	kr 209,33
Akonto vann næring	01.07.2022	31.07.2022	kr 182,67
Ab.geb.avløp nær m/måler,165M3	01.07.2022	31.07.2022	kr 395,83
Akonto avløp næring	01.07.2022	31.07.2022	kr 273,33
Totalt fakturert terminbeløp: kr 1 061,16			

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

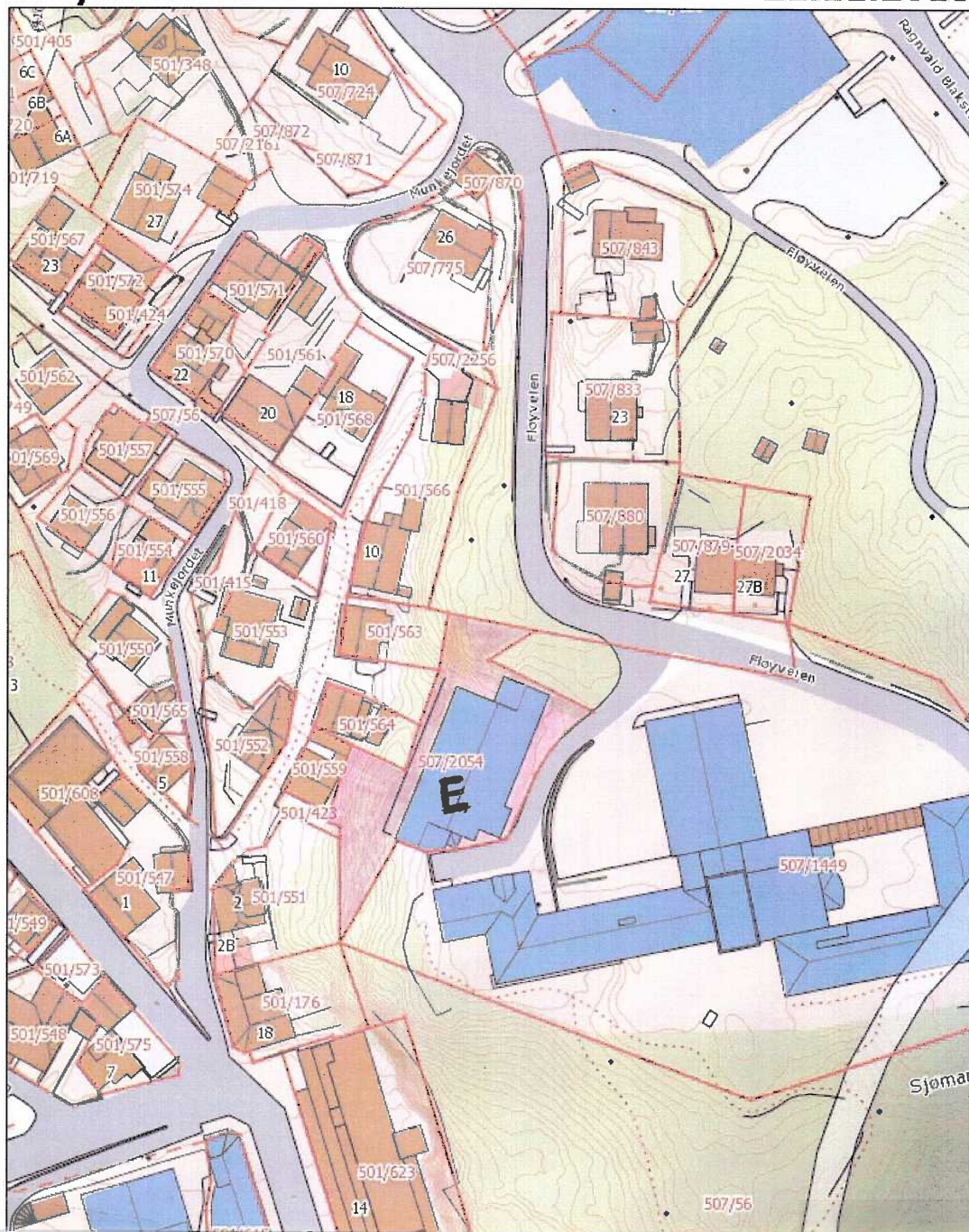
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fløyheia Hus E

21.11.2013



ARENDALE KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Siv. Ark. Ivar Ketilsson
Nedre Fritzøegate 2
3264 LARVIK
Att. Ivar Ketilsson

Dato: 20.06.2014
Vår ref: 2013/8588 - 20
Deres ref:
Arkivkode: 507/2366
Saksbeh.: Jostein Aasbø
Tlf.:

FERDIGATTEST

Tiltakssted: Fløyveien 12 **Gnr/Bnr:** 507/2366
Tiltaket: Bruksendring fra skole til kontor
Tiltakshaver: Aust-Agder fylkeskommune
Ansvarlig søker: Siv. Ark. Ivar Ketilsson

Søknad om ferdigattest er mottatt her 19.06.2014.

Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. Med søknaden fulgte sluttrapport for faktisk disponering av avfall og gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer for fagområdene foreligger.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr 860,-. Faktura ettersendes tiltakshaver

Med hilsen

Jostein Aasbø
Senioringeniør

Kopi til:
Aust-Agder fylkeskommune

BYGGHERRE	AUST-AGDER FYLKESKOMMUNE
PROSJEKT	FLØYHEIA HUS E. OMBYGGING TIL KONTORER
TEGNING	SITUASJONSKART
	Gbnr. 507/2054 ARENDAL KOMMUNE
	IVAR KETILSSON siv.ark. MNAL, NEDRE FRITZØEGATE 2, 3264 LARVIK, TLF: 33 14 14 50, MOB: 95 79 71 72
	M.1: 1000
	DATO: 20.11.13

IK

Utskrifter fra kartløsningen kan kun brukes til private formål og kan ikke benyttes i bygge / dele / plansaker.

Målestokk: 1:1 000

Side 1 av 1

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

Postadresse:
Postboks 780, Stoa
4809 Arendal
Sam Eydes plass 2

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

Bank:
Sparebanken Sør
bankkontonr.: 3000 40 49019



MEGLERHUSET & PARTNERS
VESTRE GATE 3
4836 ARENDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Fløyveien 12 (Glenn J. Olsen)
Vår referanse: 3005668/19917736
Bestilling: C3 2022-10-24 (5) 57

Dato
24.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
72176	200	17.1.2019	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	507	2054	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

agder energi

Agder Energi Nett AS
Postboks 794 Stoa
4809 Arendal
Organisasjons nr.: NO 982 974 011

Ref.nr:

AVTALE OM PLASSERING AV NETTSTASJON VED NABOGRENSE

Agder Energi i Arendal kommune

MELLOM AUST – AGDER FYLKESKOMMUNE

EIER AV - EIENDOMMEN: G.NR. 507 B.NR. 2054

PÅ FLØYHEIA I ARENDAL KOMMUNE

OG AGDER ENERGI NETT AS (AEN) ER DET INNGÅTT FØLGENDE AVTALE:



- AEN har rett til oppsetting av nettstasjon nr. 01.0058- Sjømannsskolen med grunnmål ca. 2x4 m plassert på naboeiendommen, gr.nr. 507 br.nr. 56 i en avstand av 3 m fra eiendomsgrensen, slik som vist i kart, se vedlegg 1.
- AEN har rett til nedlegging av kabler i forbindelse med nettstasjonen slik som de er stukket ut og planlagt i kart, se vedlegg 1. De inngrep som dette medfører på eiendommen er påvist i marken.

RETTEINNBETTER FØLGENDE RETTIGHETER OG PLIKTER FOR AEN OG GRUNNEIEREN:

AEN har rett til fri adkomst til nettstasjonen for betjening, vedlikehold og feilretting. Det er ikke tillatt å sette opp mur, fyller masse, plante trær og busker eller lagre ting nærmere nettstasjonen enn 1,5 m regnet horisontalt. Til nettstasjonens vei side kreves dessuten fri adkomst uten hindring for fremkomst med lastebil eller lignende for transformatorskifting og annet vedlikehold.

Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere nettstasjonen enn 5m horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel. I særskilte tilfeller kan AEN tillate at bygninger oppføres nærmere nettstasjonen enn ovenfor bestemt. Skriftlig søknad om dette må forelegges AEN i hvert enkelt tilfelle.

AEN forplikter seg til å rydde opp etter anleggsarbeidet og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

AEN forbeholder seg rett til å tinglyse avtalen på eiendommen. Alle tinglysingskostnader dekkes av AEN.



Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

[Signature]

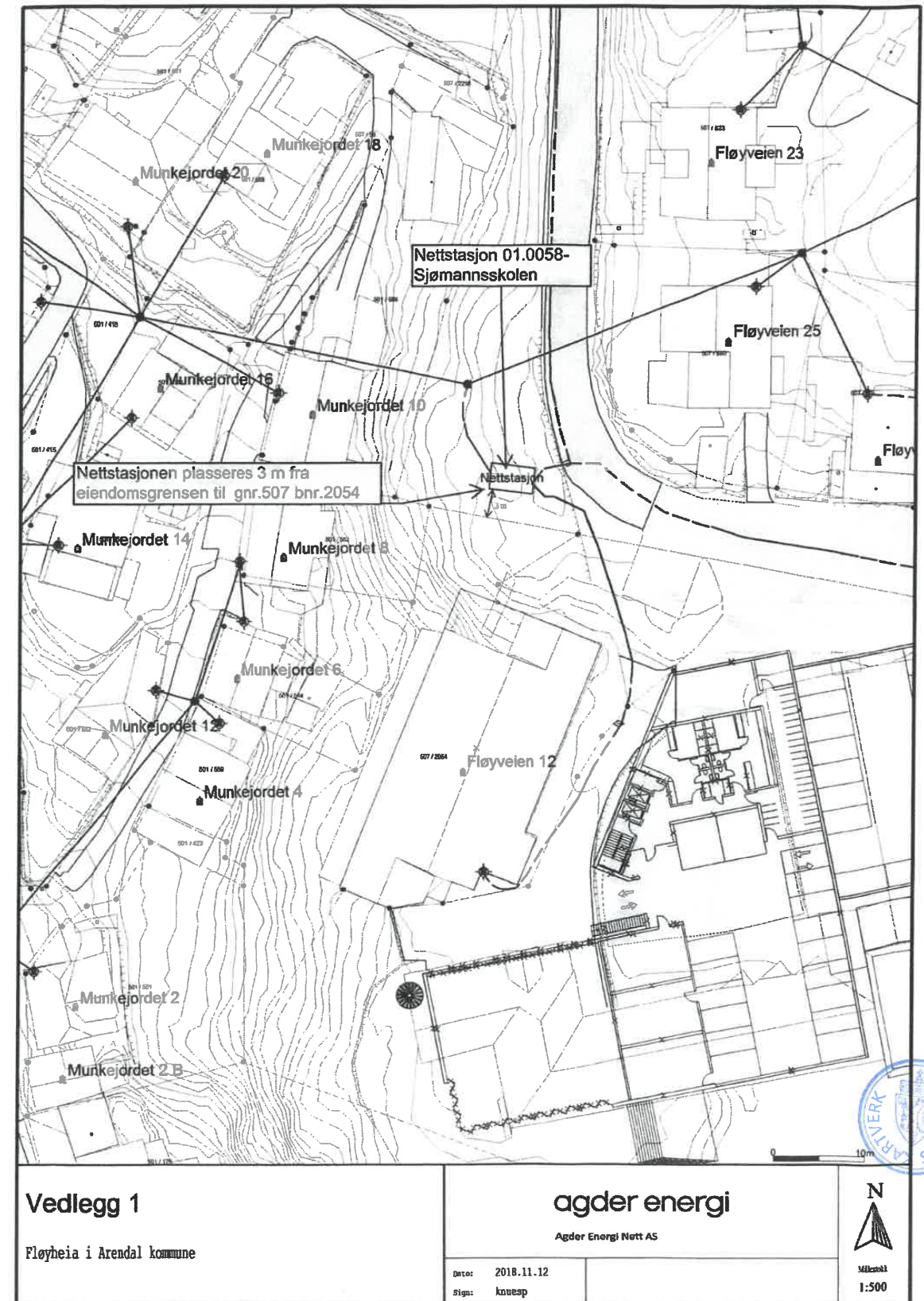
Side 1 av 2

Avtalen er undertegnet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Sted/Dato:	Arendal 20.12.2018
Navn (Bokstaver):	GRO BRÅTEN
eier av gnr. 507 bnr.2054 i Arendal kommune.	
Adresse:	
Underskrift:	Gro Bråten Fylkesordføreren i Aust-Agder
943 039 046	

Sted/Dato:	Arendal 3/12-18
For Agder Energi Nett AS:	Morten Råna
Navn (Bokstaver): Morten Råna	
982 974 011	
Organisasjonsnr.	

Vedlegg: Nr. 1 – Kart





MEGLERHUSET & PARTNERS
VESTRE GATE 3
4836 ARENDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Fløyveien 12 (Glenn J. Olsen)
Vår referanse: 3005661/19917701
Bestilling: C3 2022-10-24 (5) 56

Dato
24.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9199	36	2.12.1982	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	507	2054	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

DAGBOKFØRT

02 DES 82 09199

SOLINNEVEIEN I
NEDENES

SKJØTE / FESTE KONTRAKT

... Arendal kommune..... skjøter/bortfester herved til
... Aust-Agder fylkeskommune..... fødselsnummer
sin eiendom gnr. ... 7..... bnr. 2054..... i Arendal,.....
... Fløyveien 12.....
utbygging av Agder maritime høyskole
til oppførelse av beboelseshus. I følge kart- og delingsforretning av ... 27.. august. 1982
har eiendommen et areal på ... 526,1..... m².
Av hensyn til gebyrberegningen, settes verdien til kr 10.522,-.
For tomten er betalt kjøpesum/betales årlig festeavgift med kr. 0, 00.....
Videre er betalt tilskudd for opparbeidelse av vei, vann og kloakk med kr.
.....
Ovennevnte beløp er tillagt % rente på fra og til betalingsdag.
Forøvrig betales tilknytningsavgift for vann og kloakk i henhold til de til enhver tid gjel-
dende forskrifter.

SÆRSKILTE VILKÅR FOR FESTETOMTER:

Festeavgiften betales sammen med eiendomsskattens 2. termin til kemneren i Arendal
og gjøres gjeldende med virkning fra
Den årlige festeavgift og inntil 1 - ett - års restanser derpå hefter med 1. prioritets pante-
rett på tomten og på de til enhver tid oppførte bygninger og deres assuransesum.
Såfremt avgiften ikke betales ved forfallstid, er Arendal kommune berettiget til ikke
alene å holde seg til
og pantets eventuelle senere eiere, men også til overensstemmende med lov om
tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon.
Festeavgiften blir å regulere hvert 10. år etter engrosprisindeksen regnet fra siste novem-
ber måned.

Festeren plikter å frikjøpe tomten etter 15 år.

Innløsningssummen fastsettes i samsvar med Tomtefestelovens § 11.

Festeren kan etter søknad fritas for frikjøp eller betale i avdrag hvis spesielle forhold
foreligger.

Så lenge det hviler Husbanklån på eiendommen, skal tomte ikke kunne forlanges ryd-
det.



00100 56230 20

52

Vei, vann, kloakk og kabelgrøfter fra bygning til anvist tilkoblingssted, må helt ut ordnes for kjøpers/festers regning.

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines, typical of primary school writing paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

1. Adr.: Født:
2. Adr.: Født:



Dagboknr.9200/1982: Se ptb B ✓

Dagboknr.9201/1982: Se ptb B ✓

Dagboknr.9202/1982: Slettet dagboknr.5095/1976 sål:
Kan slettes, Oslo den 1/1282
Den norske Stats Husbank
P. Nisja Margit Foss
etter bem *lf*

Dagboknr.9203/1982: Se ptb B ✓

Dagboknr.9204/1982: Se ptb B ✓



MEGLERHUSET & PARTNERS
VESTRE GATE 3
4836 ARENDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Fløyveien 12 (Glenn J. Olsen)
Vår referanse: 3005672/19917756
Bestilling: C3 2022-10-24 (5) 55

Dato
24.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
932572	200	30.10.2013	BESTEMMELSE OM PARKERING BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	507	1449	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



■ www.kartverket.no

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



Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
895 479 322
etg.nr./fastetingsnr.



Doknr: 932572 Tinglyst: 30.10.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vei- og parkeringsrett

Gnr. 507 bnr. 1449 i Arendal kommune gir herved gnr. 507 bnr. 2054 rett til parkering for inntil 2 biler nord for bygg E i henhold til inngått makeskifteavtale datert 06.06.13 og vedlagte situasjonskart datert 22.05.13. Parkeringsplassene skal etableres for Aust-Agder Fylkeskommunes kostnad.

Dersom etablering av nevnte parkeringsplasser kommer i konflikt med fremtidig utvikling av bnr. 1449, skal eier av bnr. 1449 etter dialog med Aust-Agder Fylkeskommune om lokalisering av parkeringsplassene, stille alternativ parkering til rådighet for Aust-Agder Fylkeskommune.

Bnr. 2054 skal videre ha veirett for kjøring med bil/varetransport med nødvendig opphold for av/pålessing via eksisterende vei over bnr. 1449.

Sted:

Arendal

Dato:

25.10.2013

x Einar Halvorsen

Einar Halvorsen
Ordfører i Arendal kommune



Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

LEO

Vedlegg 3

Makeskifteavtale

Parter:

Aust-Agder fylkeskommune, Ragnvald Blakstads vei 1, Fylkeshuset, 4838 Arendal

Org. Nr. 943039046

Arendal kommune, ved Arendal Eiendom KF, Sam Eydes plass 2, 4801 Arendal

Org. Nr. 895 479 322

Avtale

Gnr 507 Bnr 1449 skal i henhold til klausul på skjøtet datert 6. desember 1972 tilbakeskjøtes vederlagsfritt fra Aust-Agder Fylkeskommune til Arendal kommune. Bygg E, som er oppført av fylkeskommunen i 1982, ligger i hovedsak på Gnr 507 Bnr 1449. Partene er enige om at arealet slik det fremgår av vedlegg 1, skal fradeles og overføres vederlagsfritt til fylkeskommunen. Videre skal Bygg E sikres veirett for kjøring med bil/varetransport med nødvendig opphold for av/pålessing via eksisterende vei over Gnr 507 Bnr 1449.

Gebyrer og kostnader for byggesaksbehandling, fradeling, e.t.c., deles likt mellom partene. Utgifter til tinglysning og hjemmelsoverføring bæres av Aust-Agder fylkeskommune.

Del av bygg C ligger på Gnr, 501, Bnr 412, og tomten eies av Aust-Agder fylkeskommune. Partene er enige om at eiendommen overføres vederlagsfritt til Arendal kommune. Utgifter til byggesaksbehandling, grensepåvisning e.t.c. deles likt mellom partene. Utgifter til tinglysning og hjemmelsoverføring bæres av Arendal kommune.

Partene forplikter seg til å undertegne nødvendige dokumenter for å oppfylle ovenstående avtale. Avtalen er inngått under forutsetning av godkjenning av byggesaksmyndigheter. Parkering for inntil 2 parkeringsplasser til bruk for bygg E forutsettes etablert nord for bygg E på fylkeskommunens kostnad. Dersom etablering av nevnte parkeringsplasser kommer i konflikt med fremtidig utvikling av eiendommen, skal kommunen, etter dialog med fylkeskommunen om lokalisering av parkeringsplassene, stille alternativ parkering til rådighet for fylkeskommunen.

Arendal 6.6.2013

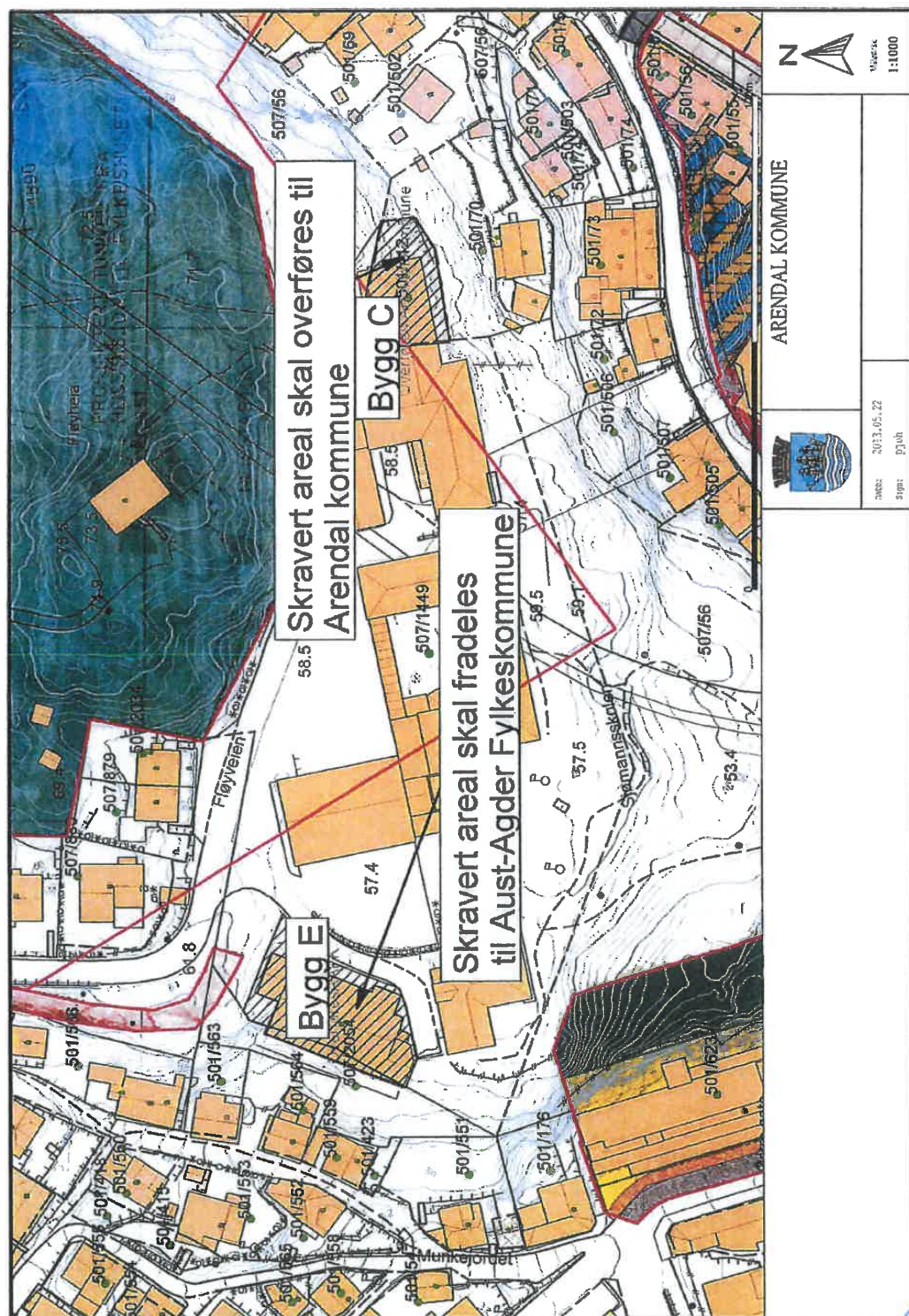
for Aust-Agder Fylkeskommune

[Signature]

for Arendal Eiendom KF

[Signature]





2 6 MAI 2021

2 1 MAI 2021



Kartverket

AGDER FYLKESKOMMUNE
POSTBOKS 788 STOA
4809 ARENDAL

Deres ref.:
20/29354-6

Sak:
19416691

Dato:
19.05.2021

Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumenter som er tinglyst med dokumentnummer

- 2021/581544/200

Vedlagt følger bekreftet utskrift fra grunnboken over den/de aktuelle registerenheten(e), jf. forskrift om tinglysing § 17 fjerde ledd. Det følger ikke med bekreftet utskrift for registerenhet som er historisk.

På vår nettside <http://seeiendom.kartverket.no> kan du se hva som er tinglyst på eiendommer og borettslagsandeler.

Med vennlig hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

Kommune: 4203 ARENDAL
Gnr: 507 Bnr: 1449

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/636734-1/200 11.04.2018 21.00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 FLØYBYEN AS ORG.NR: 912 289 729 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
---------------------------------------	---

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1975/3127-2/36 09.05.1975	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om veg Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om adkomstrett Diverse ledninger kan føres over dette bruk
------------------------------	--

1975/3127-3/36 09.05.1975	BESTEMMELSE OM TILBAKEKJØPSRETT/ GJENKJØPSRETT
------------------------------	---

2013/932572-2/200 30.10.2013	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:4203 GNR:507 BNR:2054 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
---------------------------------	--

2018/1512725-1/200 06.11.2018 21.00	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 300 000 000 PANTHAVER: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
--	---

GRUNNDATA

1975/3126-1/36 09.05.1975	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4203 GNR:507 BNR:56
------------------------------	--

2013/832520-1/200 01.10.2013	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0906 GNR:507 BNR:2366
---------------------------------	--

2019/971824-1/200 22.08.2019 10.30	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4203 GNR:507 BNR:2404 ELEKTRONISK INNSENDT
---------------------------------------	--

2020/1232615-1/200 01.01.2020 00.00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:0906 GNR:507 BNR:1449
--	---

2021/151238-1/200 05.02.2021 21.00	AREALOVERFØRING AREAL OVERFØRT FRA: KNR:4203 GNR:507 BNR:1453 VEDERLAG: NOK 50 000
---------------------------------------	---

Kommune: 4203 ARENDAL
Gnr: 507 Bnr: 1449

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Bekreftet grunnboksutskrift**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2019/1081988-1/200
17.09.2019 21.00
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
FLØYVEIEN 14 AS
ORG.NR: 921 972 849

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2013/932572-2/200
30.10.2013
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:4203 GNR:507 BNR:2054
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3481416-1/200
14.12.2020 21.00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver allmennheten

2020/3481416-2/200
14.12.2020 21.00
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR:4203 GNR:507 BNR:1449
Bestemmelse om vedlikehold av fasade

2020/3481416-3/200
14.12.2020 21.00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:4203 GNR:501 BNR:412
RETTIGHETSHAVER: KNR:4203 GNR:507 BNR:880
RETTIGHETSHAVER: KNR:4203 GNR:507 BNR:897
RETTIGHETSHAVER: KNR:4203 GNR:507 BNR:1449
RETTIGHETSHAVER: KNR:4203 GNR:507 BNR:1453 F
RETTIGHETSHAVER: KNR:4203 GNR:507 BNR:2034

2021/38252-1/200
11.01.2021 21.00
PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 180 000 000
PANTHAVER: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

GRUNNDATA

2019/971824-1/200
22.08.2019 10.30
REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4203 GNR:507
BNR:1449
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/1246377-1/200
01.01.2020 00.00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:0906 GNR:507 BNR:2404

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Erklæring om sletting av tinglyst heftelse i gnr. 507 bnr 1449 og gnr 507 bnr. 2404 i Arendal kommune

Agder fylkeskommune, org. nr. 921707134, bekrefter herved at alle bestemmelsene knyttet til parkering og parkeringsplasser, i ovennevnte matrikkelnummer med dagboksnummer 2013/932572-2/36 skal slettes i gnr. 507 Bnr 1149 og gnr. 507 bnr. 2404 i Arendal kommune.

Rettigheter i dokumentet om «veirett for kjøring med bil/varetransport med nødvendig opphold for av/pålessing via eksisterende vei over bnr 1449», skal fortsatt bestå.

Arendal

For Agder fylkeskommune

blokkbokstaver



Christian Nordby



Fullmakt

I henhold til administrativt delegeringsreglement for Agder fylkeskommune, punkt 6.3.2 gir fylkesdirektør for samferdsel og eiendom Einar Lieng (født 10.03.1973) følgende fullmakter til å representere eller under tegne på vegne av Agder fylkeskommune:

- Inngå kjøpekontrakter og avtaler om grunnerverv, kjøp og salg av grunn og rettigheter
- Undertegne på skjøter ved kjøp og salg av grunneiendommer
- Undertegne på dokumenter som stifter heftelser/rettigheter til egne eiendommer
- Undertegne på egenerklæringer jf. tinglysingsloven § 38 b
- Undertegne på sammenføringer og registreringsbrev
- Møte som partsrepresentant på skjønn
- Møte som partsrepresentant ved samferdselsjordskifte
- Rekvirere deling av grunneiendom og oppmålingsforretning
- Møte som partsrepresentant på grensegangssaker og oppmålingsforretning – inngå forlik
- Søke om forhandstiltredelse

Fullmaktene er gitt i medhold av fullmakt delegert fra politisk nivå til fylkesrådmann. Fylkesrådmannen har også myndighet i henhold til kommuneloven.

Arendal 13.02.2020



Ola Olsbu

Fylkesdirektør

Samferdsel og eiendom



AGDER
fylkeskommune

Kartverket Tinglysingen
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Dato: 12.05.2021
Vår ref: 20/29354-6
Deres ref:
Saksbeh.: Einar Lieng

Erklæring om sletting av heftelse gnr. 507 bnr. 1449 og 2404 i Arendal kommune

Se vedlagt erklæring med fullmakt.

Med hilsen

Einar Lieng
Rådgiver
Utbygging ressurs

Brevet er godkjent elektronisk.

Besøksadresse:
Tordenskjolds gate 65, 4614
KRISTIANSAND S
Postadresse:
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

Telefon:
38 05 00 00
E-post:
postmottak@agderfk.no

Org.nr.:
921 707 134
Nettsted:
www.agderfk.no

RETT KOPI

Palmyra
Larsen



Makeskifteavtale

Parter:

Agder fylkeskommune, Tordenskjolds gate 65, Fylkeshuset, 4614 KRISTIANSAND S

Org. nr. 921 707 134

Fløybyen AS, c/o Arendal eiendom KF, Pb. 123, 4891 Grimstad

Org. nr. 912289729

Fløyveien 14 AS, co Arendal eiendom KF, Pb.123, 4891 Grimstad

Org.nr. 921972849

Avtale

Det er i dag inngått avtale mellom partene om å makeskifte arealer merket med grønt, blått og gult på situasjonskart datert 02.09.19. Grønt areal er på ca. 500 kvm og overføres fra 507/1453 - Agder fylkeskommune til 507/1449 - Fløybyen AS. Blått areal er på ca. 125 kvm og overføres fra 507/1449 - Fløybyen AS til 507/2054 - Agder fylkeskommune. I tillegg til areal merket blått, skal Fløybyen oppgradere eksisterende tursti på Agder fylkeskommunes tomt 507/1453 som vist i vedlagte tegning «Turvei mot link-masta» datert 28.01.19.

Gult areal er på ca 32 kvm og overføres fra 507/2404 – Fløyveien 14 AS til 507/2054 – Agder fylkeskommune.

Gebyr og kostnader for byggesaksbehandling deles likt mellom partene. Gebyrer og kostnader for oppmåling og tinglysning/hjemmelsoverføring av parsellene betales av den som mottar parsellen.

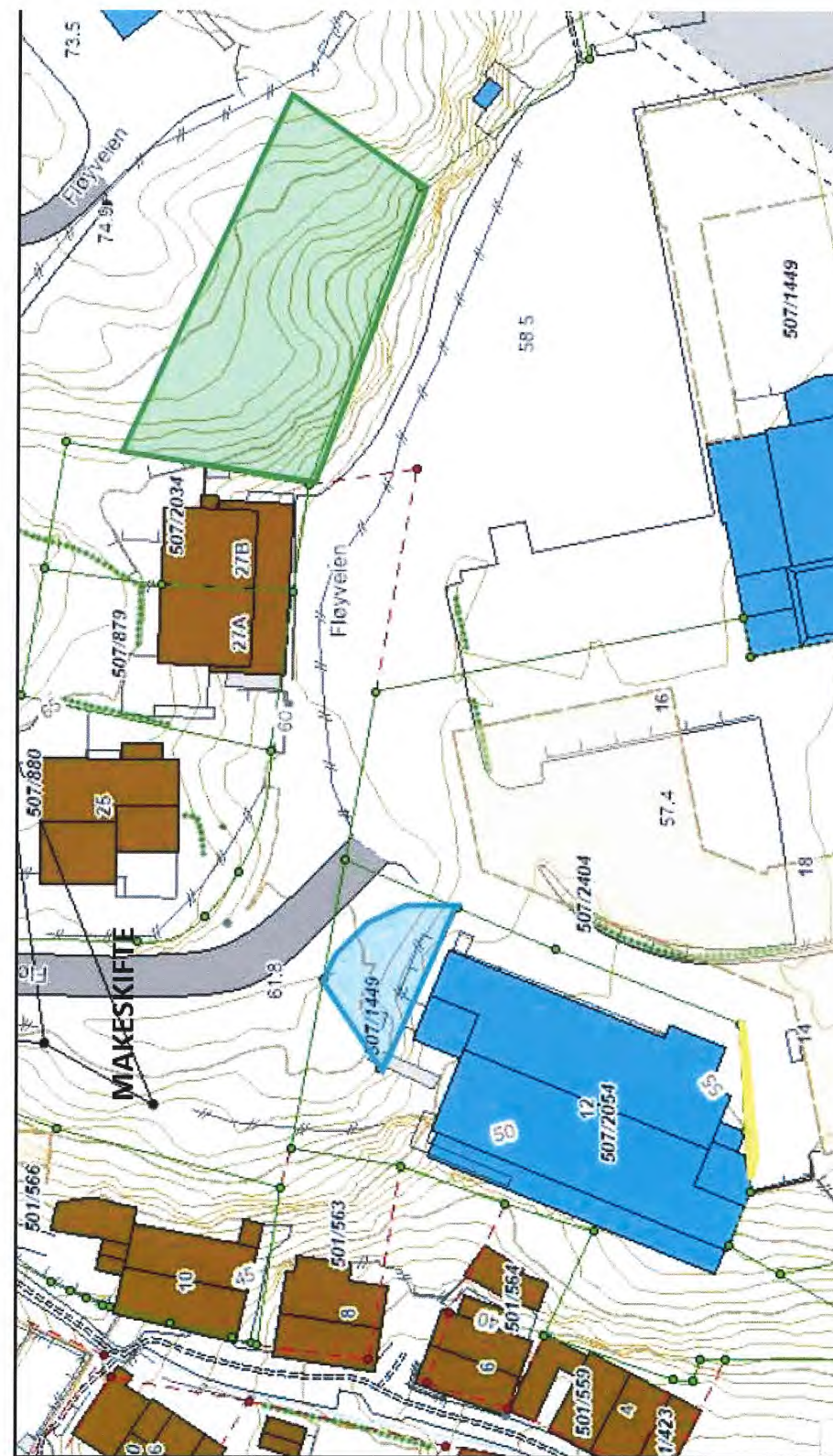
Partene forplikter seg til å undertegne nødvendige dokumenter for å oppfylle ovenstående avtale. Avtalen er inngått under forutsetning av godkjenning av byggesaksmyndigheter og av godkjenning av avtalen i henholdsvis Styret i Fløybyen AS, Fløyveien 14 AS og i fylkesutvalget.

Arendal, 21.11.2020

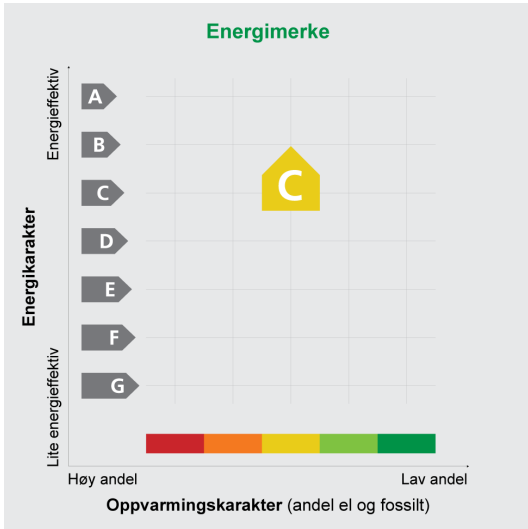
for Agder Fylkeskommun

for Fløybyen AS

for Fløyveien 14 AS



Adresse	Fløyveien 12
Postnr	4838
Sted	ARENDAL
Lelighetsnr.	
Gnr.	507
Bnr.	2054
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	3401510
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1371414
Dato	17.03.2022



Innmeldt av Norconsult AS v/ Marta Furuseth/Norconsult

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv bygningen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for bygningstypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er bygningens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at bygningen er energieffektiv, mens G betyr at

bygningen er lite energieffektiv. En bygning bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 196 173 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi bygningen har brukt de siste tre årene, eller temperaturkorrigert for ett år. Det er oppgitt at det er brukt:

123 605 kWh elektrisitet	72 568 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 kWh annen energivare

Hvordan bygningen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på bygningen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om bygningen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

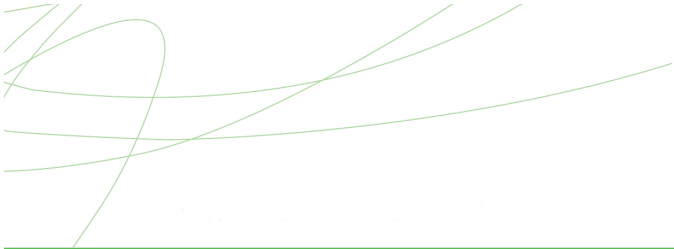
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om bygningen. 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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se naring.enova.no eller ring Enova svarer på tlf. 08049.



Bygningsdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	KONTORBYGG
Bygningstype:	KONTORER, MED VENTILASJON OG KJØLEANLEGG
Byggeår:	1982
BRA:	1741,0
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt
Type bygg:	Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard):	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

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

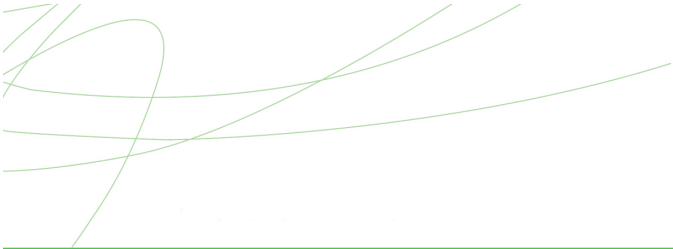
Energivurdering

Her oppgis det om bygningen - ved tidspunkt for energimerkingen - har tekniske anlegg som har plikt til energivurdering etter energimerkeforskriften, om alle aktuelle anlegg av hver type er energivurdert og dato for siste energivurdering dersom det er gjennomført. For nybygg og nye tekniske anlegg gjelderplikten til energivurdering først etter 2 år.

Kjelanlegg	Har ikke pliktig anlegg
Varmeanlegg	Ikke alle pliktige anlegg energivurdert
Kjøleanlegg	Har ikke pliktig anlegg
Ventilasjonsanlegg	Ikke alle pliktige anlegg energivurdert

Oppgitte opplysninger om bygningen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bygning hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Bygningseier 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om bygningen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 08049 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fløyveien 12	Gnr: 507
Postnr/Sted: 4838 ARENDAL	Bnr: 2054
Dato: 17.03.2022 14:03:04	Seksjonsnr:
Energimerkenummer: A2022-1371414	Festenr:
	Bygnnr: 3401510

Ansvarlig for energiattesten: AGDER FYLKESKOMMUNE
Energimerking er utført av: Norconsult AS v/ Marta Furuseth/Norconsult

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentiId	
ByggIdentiId	
BruksenhetsIdentiId	
AdressIdentiId	
VegAdressIdentiId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	4203
Gnr.	507
Bnr.	2054
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Fløyveien 12
Postnummer	4838
Poststed	Arendal
Bygningsnr.	
Bolignr.	
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	16.03.2022
Bygningskategori	KONTORBYGG
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	4
Bygningstype	KONTORER, MED VENTILASJON OG KJØLEANLEGG
Byggeår	1982
Bygg standard	
Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Ja
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Ja
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Ja
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	847 m²
Areal tak	451 m²
Areal gulv	321 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	188 m²
Oppvarmet BRA	1741 m²
Totalt BRA	1741 m²
Oppvarmet luftvolum	4306 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,60 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,01 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	29,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	8,00 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	30 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,53 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	12 h
Driftstid oppvarming	12 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	12 h
Driftstid utstyr	12 h
Driftstid varmtvann	12 h
Driftstid personer	12 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	8,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	8,00 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	11,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	11,00 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	4,00 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,82
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,45
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
--	--

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,550
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Kristiansand (Kjevik) (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.3.2022
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	Norconsult AS
Navn person	Marta Furuseth/Norconsult

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
NettoEnergibudsjettPrKvm	
Romoppvarming	17,1

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	13,8
Varmtvann	5,0
Vifter	19,6
Pumper	1,8
Belysning	25,1
TekniskUtstyr	34,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	6,3
TotaltNettoEnergibehov	123,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	216070 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	124,11 kWh/(m².år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	70829 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	111,15 kWh/(m².år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	193515 kWh/år

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

Elektrisitet	123605 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	72568 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	196173 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	172499 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	43572 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	216070 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	50,7 %
--------------------------------------	--------



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 eignedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.

Tilhengere av Partners har tilhengerfordeler

Alle som har kjøpt eller solgt kan låne vår romslige skaptilhenger gratis. Her gjelder «første mann til mølla»
- Gi beskjed i god tid om når du ønsker å reservere, så holder vi den av til deg.

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. AVTREKKSIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Tilhengeren hentes og leveres ved Stoa Maskin. Egenvekt på tilhengeren er 530 kg, og tillatt vekt for last er 770 kg, Dvs. tillatt totalvekt er 1300 kg. Hengerens mål er 1,44 x 3,5 x 1,8 m (B x L x H innvendig) - ca. 9 m³.

**MEGLERHUSET
& PARTNERS**



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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 Eiendoms-meglingsgruppen, 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.

GENNOMFØRING 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 annonerte 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 oppfordre 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 bekræfte 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 40220227

Adresse: Fløyveien 12, 4838 Arendal

Betegnelse: GNR 507, BNR 2054 i Arendal kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besikket eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

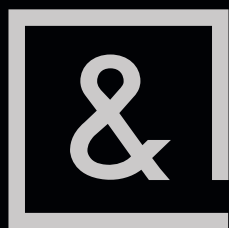
HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 11.12.2022 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

 MEGLERHUSET
PARTNERS



PARTNERS.NO