

Tjære- blomstheia 25

innhold

04

Velkommen til Tjæreblomstheia 25

06

Nøkkelinformasjon/Megler

28

Beliggenhet

30

Plantegning

33

Eiendommen

39

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Tjæreblomstheia 25

Flott og moderne enebolig beliggende på Engene. Boligen fremstår som ny og er svært innholdsrik med hele fire soverom, to bad, stue/kjøkken i åpen løsning, entré/gang, vaskerom samt både innvendig og utvendig bod.

Det er tilbygget carport med takterrasse. Uteområdet er pent opparbeidet med flere terrasser og fine plenarealer. Fra stue og terrasse har man nydelig utsikt mot skjærgården og Torungen fyr.

Engene er et etablert og barnevennlig boligfelt med barnehage i området og flere lekeplasser i gangavstand. Det er kort vei til Nedenes skole og idrettshall, samt et aktivt nærmiljø med idrettslag, turterreng og rekreasjonsområder. På kort kjøretur finner du dagligvarebutikker på Nedenes, samt Fevik-senteret med apotek, bakeri, frisør og spisesteder.

Det er også gode bussforbindelser til Arendal sentrum og Grimstad. Området ligger nært noen av Sørlandets fineste badestrender i Fevik-området, som Storesand og Strand Hotell Fevik.

Tjæreblomstheia 25

Prisantydning	4 990 000
Omkostninger	126 350
Bruksareal	137,0 m ²
BRA-I	129,0 m ²
BRA-E	8,0 m ²
TBA	55,0
Soverom	4
Etasje	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	336 m ²
Byggeår	2020



Kontakt vår megler



Marius Engelskjønn

Eiendomsmegler

+47 958 87 379

marius@arendalpartners.no

**& MEGLERHUSET
PARTNERS**
Vestregate 3 4801 Arendal

Innhold

1. etasje: Entre, gang, bad, vaskerom, utvendig bod og tre soverom. Adkomst til terrasse fra soverom.
2. etasje: Kjøkken/stue, bod, bad, soverom og garderobe. Adkomst til terrasse fra stue.

BRA 137,0 m²

BRA-I 129,0 m²

BRA-E 8,0 m²

TBA 55,0 m²





Velkommen til Tjærblomstheia 25! Presentert av Marius Engelskjønn v/Meglerhuset & Partners.



Asfaltert innkjørsel med gode parkeringsmuligheter og carport.



Eiendommen ligger fint plassert i et nytt boligområde på Engene, med friareal i forkant av boligen.



Terrasse på baksiden av boligen med utgang fra soverom 2.



Hyggelig uteområde med terrasse og plenareal som gir gode muligheter for både utemøbler og aktiviteter.



Terrassen har flere møbleringsmuligheter.



Her er det plass til hyggelige sammenkomster enten med naboer, venner eller familie.





På den solrike terrassen med utgang fra kjøkkenet, er det gode møbleringsmuligheter for både sittegrupper og spisebord.



Innbydende terrassehjørne med gode solforhold og flott utsikt.





Flott terrasse med gode solforhold - et innbydende uteområde for både avslapning og sosiale sammenkomster.



Lyst og trivelig sofahjørne med peisovn som gir god varme og en hyggelig atmosfære på kalde dager.



Flott utsikt fra terrassen. Havet og Torungen kan sees i det fjerne





Innbydende og flott - både til hverdags og ved sosiale sammenkomster.



God plass til spisestue.



Lekker og gjennomgående planløsning - kjøkken, spisestue og stue i naturlig sammenheng med gode lysforhold.



Moderne kjøkkeninnredning i sort utførelse med masse benkplass. Integreerte hvitevarer.



De store vinduene gir godt innslipp av naturlig lys.



Soverom i 2. etasje - her brukt som tv-stue.



Bad m/dusjhjørne, baderomsinnredning m/speil og integrert lys, og vegghengt toalett i 2. etasje





Lyst og fint hovedsoverom soverom1 i 1.etasje. Med god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side.



Soverom 2 i 1. etasje. Vinduer fra gulv til tak som sørger for godt lysinnslipp og utgang til terrasse.



Stor og flott garderobe løsning på hovedsoverom.



Soverom 3 i 1. etasje.



Lys og fint bad i 1.etasje med dusjhjørne, baderomsinnredning m/speil og integrert lys og vegghegt toalett.



Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.





I entréen finner du en stor skyvedørgarderobe med speilfronter. Her er det god plass til klær og sko.



Flott utsikt fra terrassen. Havet og Torungen kan sees i det fjerne



Beliggenhet

Tjæreblomstheia 25 har en idyllisk og attraktiv beliggenhet på Engene, et rolig og familievennlig boligområde mellom Fevik og Arendal. Området består hovedsakelig av nyere eneboliger og småhus, og er kjent for sitt gode naboskap, trygge omgivelser og kort vei til alt man trenger i hverdagen.

Her bor du i grønne og solrike omgivelser med nærhet til natur, sjø og by. Rett utenfor døren finner du flotte turområder, stier og grønne friområder som inviterer til et aktivt friluftsliv gjennom hele året. Det er gangavstand til både barnehage og lekeplasser i feltet, samt kort og trygg vei til Nedenes skole og idrettshall.

For daglige ærender ligger dagligvarebutikkene på Nedenes bare få minutter unna med bil eller sykkel. Om du ønsker et større utvalg, finner du Fevik-senteret i nærheten med apotek, frisør, bakeri, blomsterbutikk og flere hyggelige spisesteder. Det er også kort kjørevei til både Arendal sentrum og Grimstad, som byr på et rikt kulturtilbud, restauranter og shoppingmuligheter.

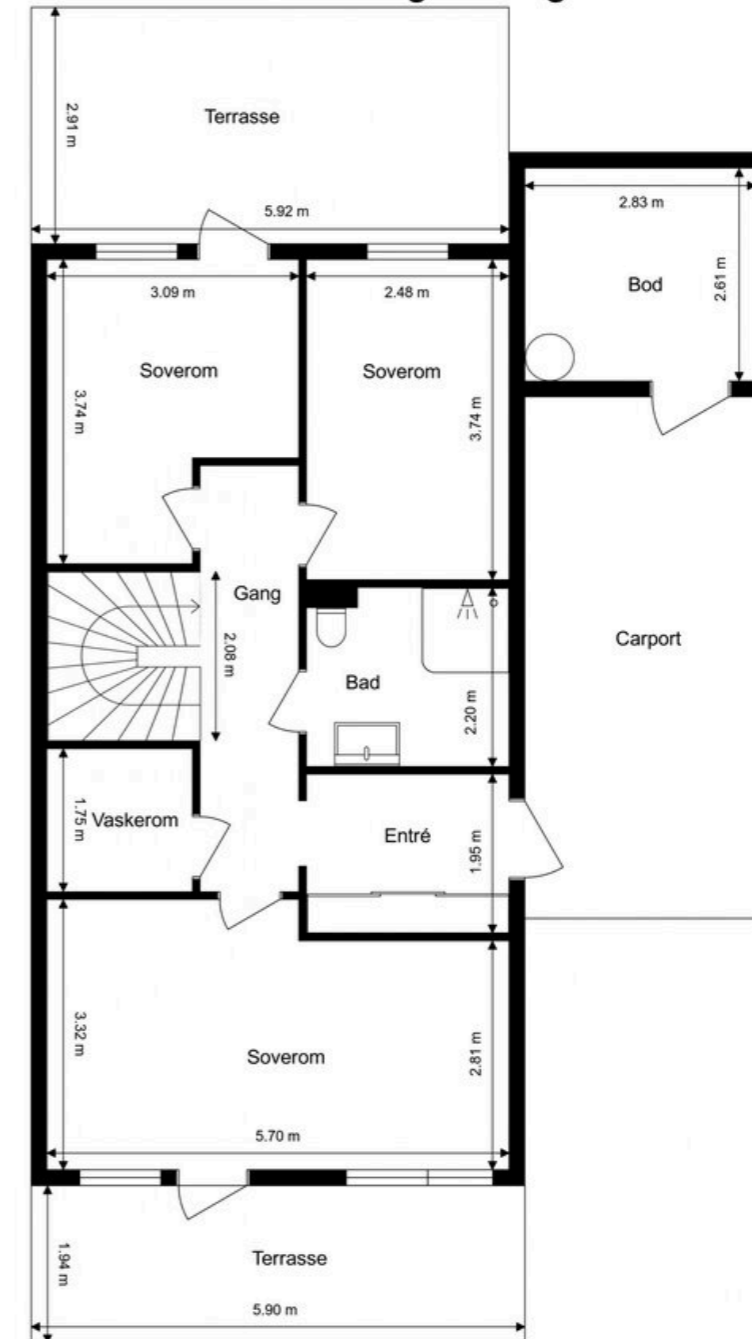
Beliggenheten gir deg det beste fra to verdener – landlig og fredelig bomiljø, samtidig som du har byens fasiliteter innen rekkevidde. Bussforbindelsene er gode, med hyppige avganger mot både Arendal og Grimstad, og med bil når du E18 på få minutter.

For den som setter pris på sjølivet, er dette et fantastisk utgangspunkt: bare en kort kjøretur unna finner du noen av Sørlandets vakreste badestrender – som Storesand, Hasseltangen og Strand Hotell Fevik. Om sommeren er det kort vei til bade- og båtliv, og om høsten byr området på flotte turer langs kyststien.

Her bor du med kort vei til alt – men likevel med ro, utsikt og natur som ramme.

Plantegning

Tjæreblomstheia 25, 4823 NEDENES Enebolig - 1.etg

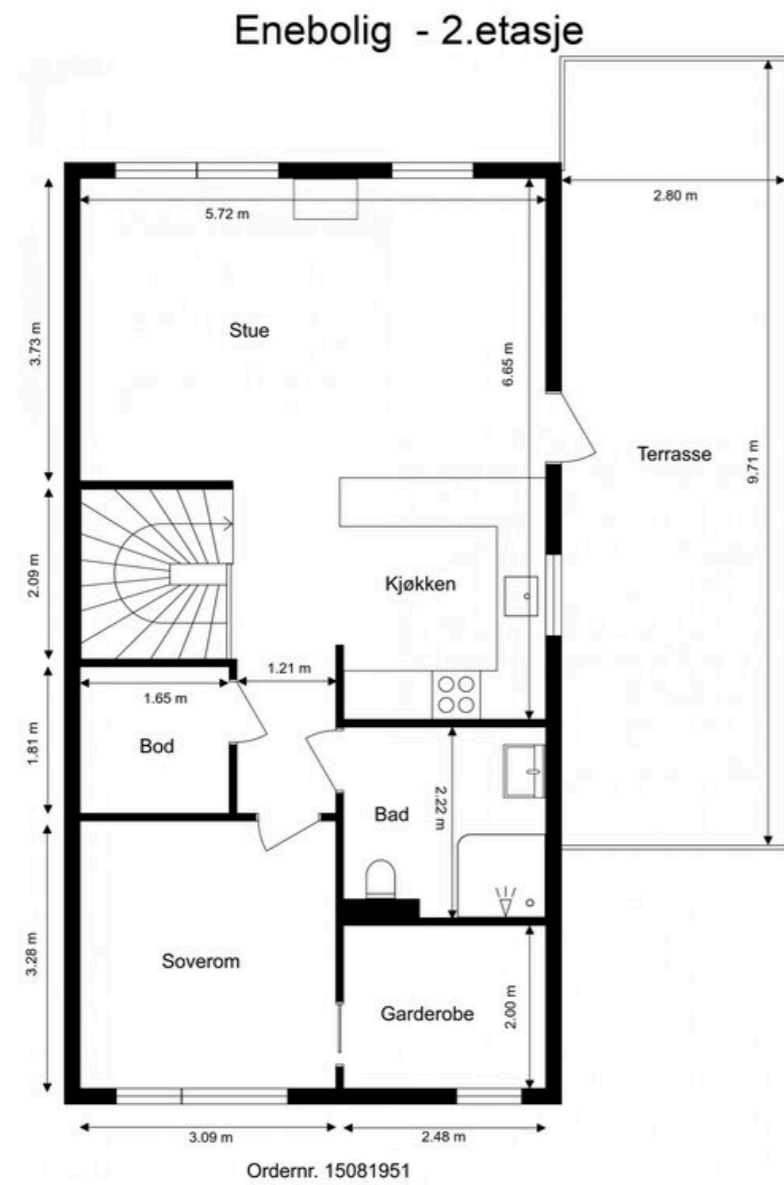


Ordernr. 15081951



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Tjæreblomstheia 25, 4823 NEDENES



Eiendommen



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Arealer

Totalt bruksareal: 137,0 m²

- BRA-i: 129,0 m²
- BRA-e: 8,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 55,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard

Velholdt og moderne enebolig med attraktiv beliggenhet i et familievennlig boligområde på Engene, Nedenes. Boligen ble ferdigstilt i 2020 og har gjennomgående god standard, praktisk planløsning og fine uteområder med blant annet carport og takterrasse.

Eiendommen har et bruksareal på ca. 137 m² og inneholder fire soverom, to bad, åpen stue- og kjøkkenløsning, entré/gang, vaskerom samt både innvendig og utvendig bod. Rommene oppleves lyse og moderne, med tidsriktige materialvalg og god funksjonalitet. Fra stue og terrasse er det utsikt mot skjærgården og Torungen fyr.

Utvendig fremstår boligen med pene fasader, terrasse på begge plan og opparbeidet tomt med plen og asfaltert gårdsplass. Carporten har takterrasse som gir en ekstra fin uteplass med gode solforhold.

Adkomst

Boligen merkes med til salgs plakat fra Meglerhuset & Partners.

Åpner du annonsen på finn.no eller Meglerhuset & Partners sin nettside finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering

Parkering i carport og på egen tomt.

Selgers egenerklærings skjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:

Elektrisitet

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja

10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

10.1.2 Årstall 2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:

Oppkobling elbil lader

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? G.T Automasjon & Elektro Service AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort: Enkelte sprekker i gips

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja

Beskriv feilen eller endringen: Sprukket opp rundt limingen til peissats. Rammet inn av OBOS Block Watne. Reklamasjon

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre oppdaget i flere rom desember 2025.

Kontaktet Pelias for utbedring. Forsikringssak. Pelias har vært der i april, og det er allerede vist stor bedring. Pelias følger opp med ny time i okt-nov. Selger står for dette gjennom forsikring.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 0 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 0 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Byggemåte

Bolig oppført i 2020. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Tomt

Denne tomten er eiet.

336,00 kvm.

Enebolig. Tomt er opparbeidet med blant annet asfaltert biloppstillingsplass, grus, terrasse på terreng, plenarealer og andre forskjellige beplantninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 15.11.2021. Ferdigattest gjelder for boligen.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming / energiforbruk

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stue og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Energikarakter: B - Grønn

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 990 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

124 750,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

5 136 000,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 25 486,- for 2026.

Løpende kostnader

Løpende kostnader vil blant annet være kommunale avgifter, villa- og innboforsikring etc.

Eiendomsskatt

7207,00

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 116 931,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 467 722,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisnr. NUF-39.

Regulering

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

Offentlige planer

Ingen kjente.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Boplikt

Ingen boplikt.

Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg 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/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Meglerhuset & Partners AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Meglerhuset & Partners AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

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 ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av

dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners, Arendal 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 foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Ingrid Rørbakken og Eirik Stifoss.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Tjæreblomstheia 25.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 426, bnr. 121 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260184.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,300 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 55 000 inkl. mva)

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 15 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Marius Engelskjønn / +47 95 88 73 79 / marius@arendalpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter

Tilstandsrapport

Enebolig

Tjæreblomstheia 25
4823 NEDENES
Gnr./Bnr.: 426/121
Arendal kommune

Rapportdato: 08.05.2026
Befaringsdato: 08.05.2026
Referansenummer: 15081951

Areal

Enebolig
Bruksareal: 137 m² (BRA-i: 129 m²)

Totalt bruksareal: 137 m² (BRA-i: 129 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

Tom Henning Moen
92626988

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjører for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningsakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningsakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningsakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningsakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.05.2026
Referansenummer	15081951
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0184
Hjemmelshaver/selger	Eirik Stifoss
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Henning Moen
Tilstede på befaringen	Eirik Stifoss
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	08.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Tjæreblomstheia 25
Postnummer/sted	4823 NEDENES
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	426/121
Tomt	Eiet tomt: 336 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2020		

Tomtebeskrivelse

Enebolig.
Tomt er opparbeidet med blant annet asfaltert biloppstillingsplass, grus, terrasse på terreng, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Bolig oppført i 2020. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stue og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Boligen inneholder

- etasje: Entre, gang, bad, vaskerom, utvendig bod og tre soverom. Adkomst til terrasse fra soverom.
- etasje: Kjøkken/stue, bod, bad, soverom og garderobe. Adkomst til terrasse fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
---------	--------	---------------	------	---------------------------

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holddepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Enebolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etg	64	8		72	28
	Entre, gang, bad, vaskerom og tre soverom.	Utvendig bod.			Markterrasse (11m2 + 17m2).
2.etasje	65			65	27
	Kjøkken/stue, bod, bad, soverom og garderobe.				Terrasse
SUM	129	8		137	55
Total bruksareal: 137 m²					

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningsakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningsakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovligheitsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringskjema	Fremlagt egenerklæringskjema signert og datert 30.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår datert 10.09.2019.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende oppføring enebolig, datert 15.11.2021.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan datert 04.10.2016.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert 22.10.2020.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende oppføring enebolig.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - 1.etasje

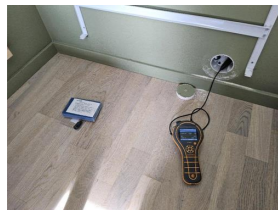
Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speil med sidelys. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Automatisk vannstopper med fuktsensor plassert ved gulv.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon

TG 1 Utført kontroll i tiliggende konstruksjon

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 30 prosent, ved 23 celsius med duggpunkt på 4 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - .

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Malte veggflater. Malte flater i himling. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon

TG 1 Utført kontroll i tiliggende konstruksjon

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (under trapp). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 30 prosent, ved 23 celsius med duggpunkt på 5 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Våtrom - 2.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speil med sidelys. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon

TG 1 Utført kontroll i tiliggende konstruksjon

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (garderobe). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 30 prosent, ved 23 celsius med duggpunkt på 4 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - .

Kjøkken - 2.etasje

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenskiv med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integreert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert i teknisk utvendig bod. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i utvendig bod. Varmtvannsbereider på 200L (fra 2020) plassert i utvendig bod. Sentralstøvsuger plassert i utvendig bod. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i utvendig bod.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereider - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TGIU Innvendig stakeluke

Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelig stakeluke gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse fungerer i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.


Andre rom - 1-2.etasje.


Gulvflater belagt med fliser og parkett. Gulvvarme i entré. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Innvendige trapper


Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand

-  HMS Rekkverk og håndløper Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)


Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
1.etasje

-  TG 1 1.etasje I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring


Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter og sikkerhetslås. Terrassedører med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Undertak fra byggeår, av duk. Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i metall.


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, leker og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Snøfangere - Tagjennomføringer (takhatte o.l.) - Skorsteiner (over tak)

-  TG 1 Inspeksjonsmulighet Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).


Terrasse / platting - 1.etasje


Utgang fra soverom til markterrasse på 28 m² (11+17m²). Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

Terrasse / platting - 2.etasje


Utgang fra stue til terrasse på 27 m². Rekkverkshøyde er målt til 1,00 meter. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).


Grunnmur, fundament

Støpt plate på mark.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Grunnmur og fundament

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Tilnærmet flat tomt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet, men rapporten er eldre enn fem år gammel. Det er derfor foretatt en videre forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert på vaskerom.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggetegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektorer og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske konsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med branntekniske spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helsefare. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, annek, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Meglerhuset & Partners,
Arendal



Egenerklæring

Tjæreblomstheia 25, 4823 NEDENES

13 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tjæreblomstheia 25	Tjæreblomstheia 25	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Byggekontrakt Mars 2020. Overtakelse september 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden sept. 2020

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Stifoss, Eirik

Selger

Rorbakken, Ingrid

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92626988



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid



Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppkobling elbillader

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

G.T Automasjon & Elektro Service AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort



enkelte sprekker i gips stue

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Sprukket opp rundt limingen til peissats. Rammet inn av OBOS Block Watne. Reklamasjon.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre oppdaget i flere rom desember 2025. Kontaktet Pelias for utbedring. Forsikringssak. Pelias har vært der i april, og det er allerede vist stor bedring. Pelias følger opp med ny time i okt-nov. Selger står for dette gjennom forsikring.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?



Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

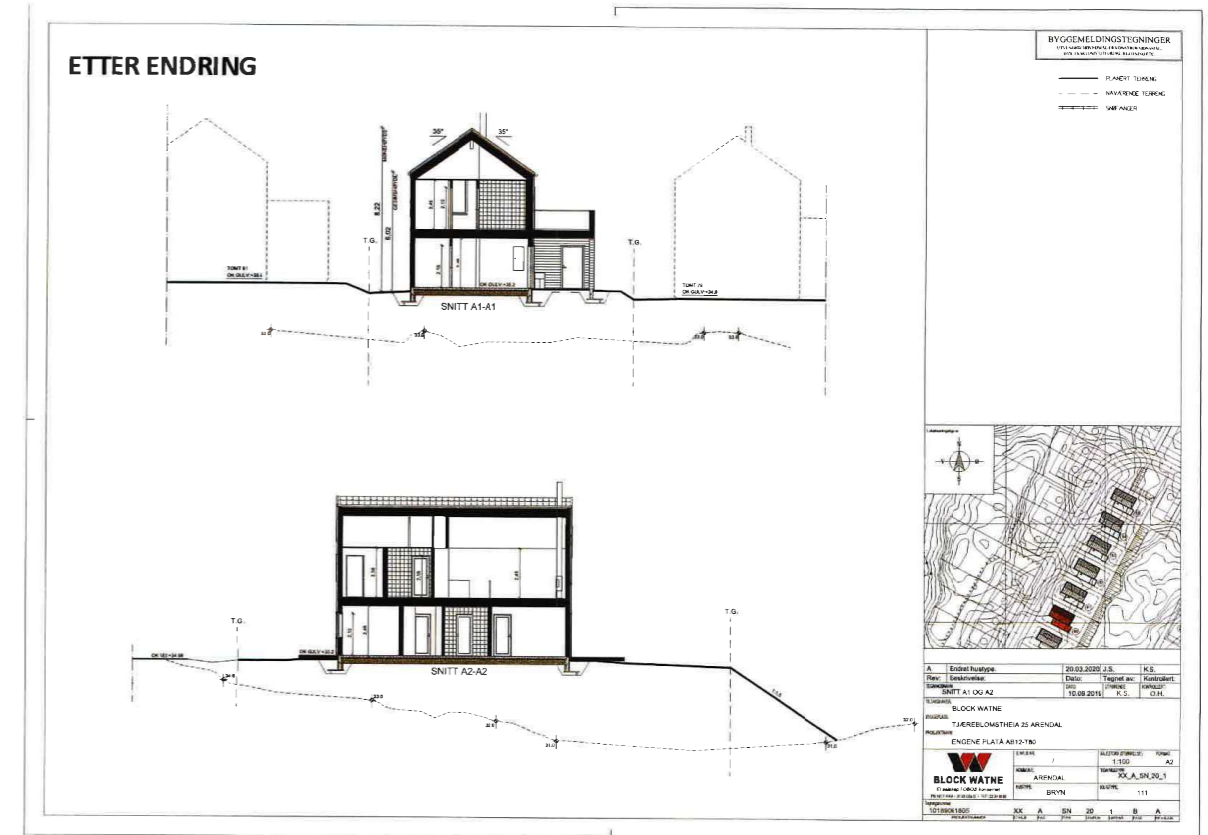
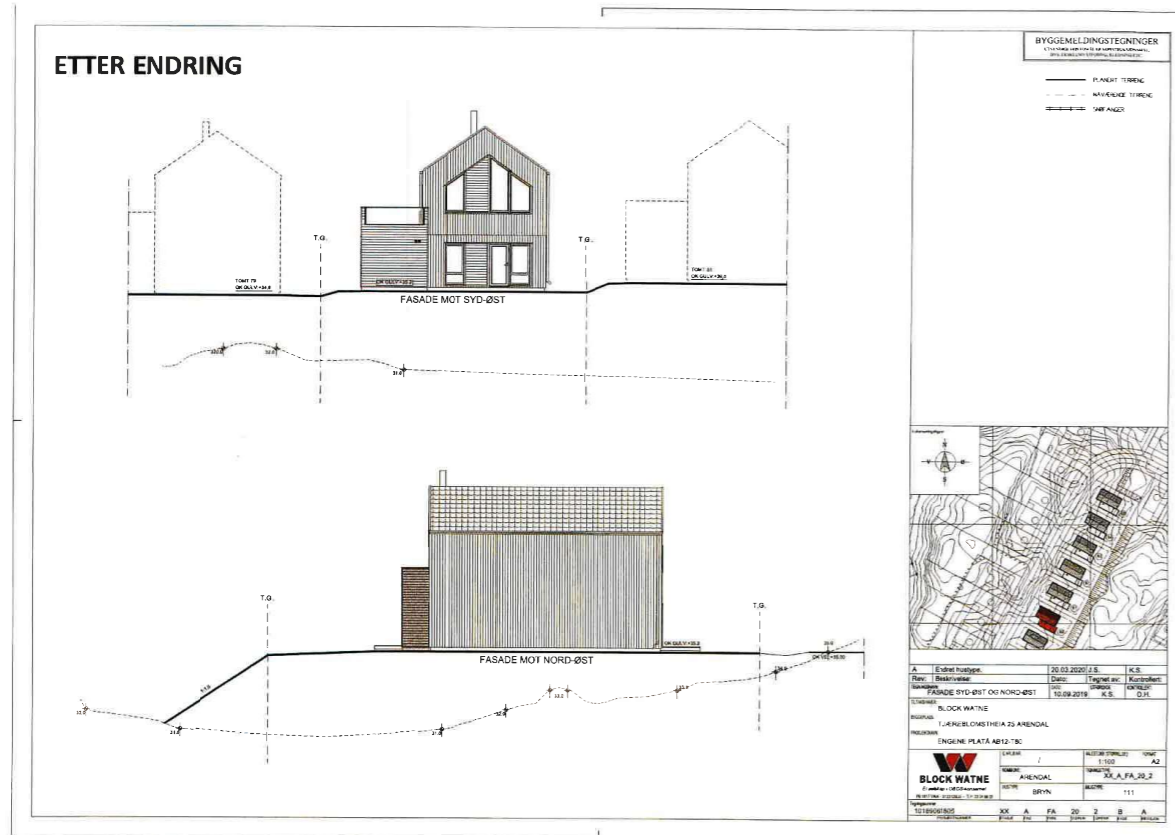
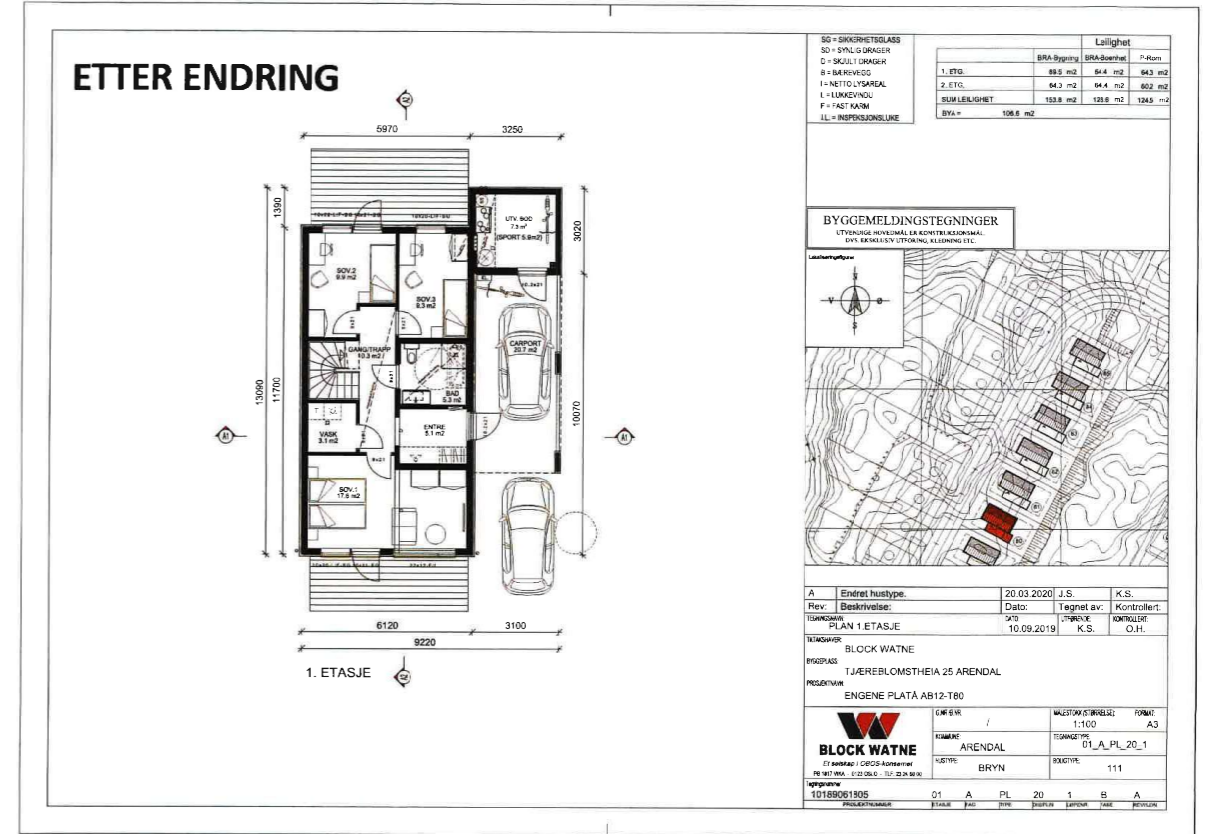
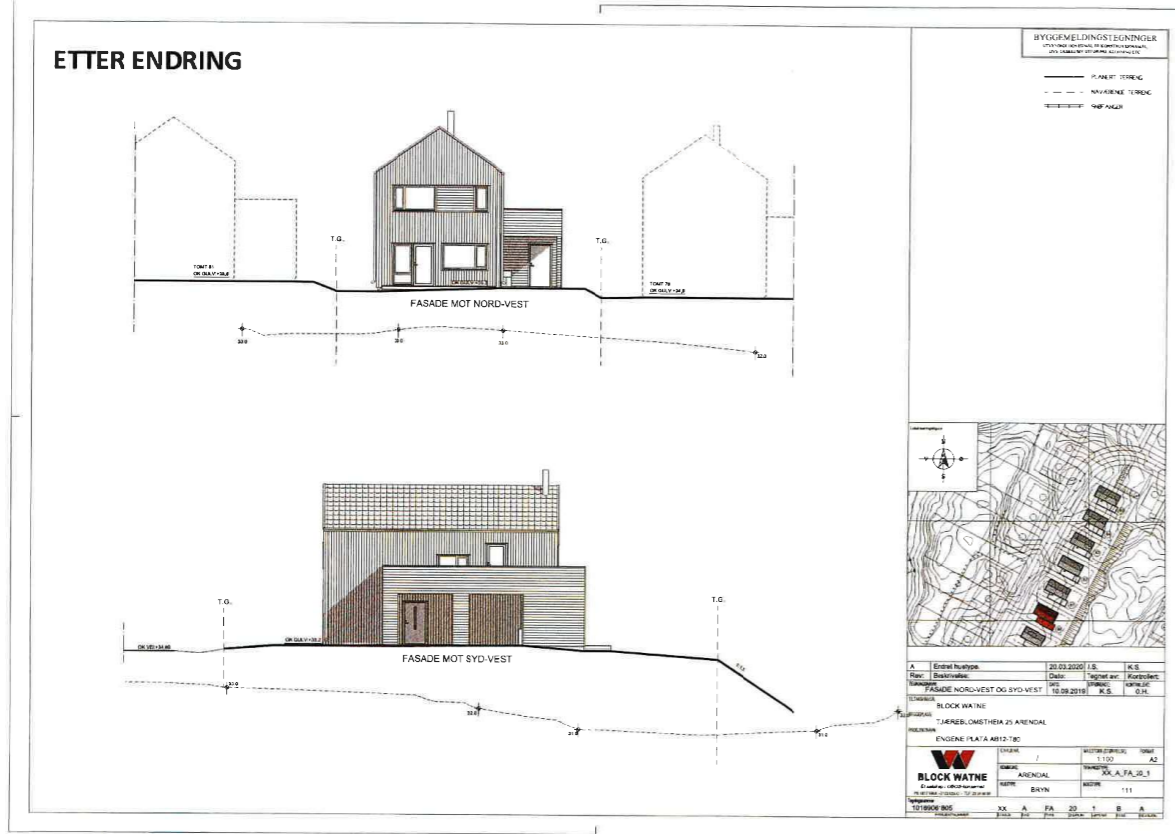
Boligen selges med boligselgerpakke

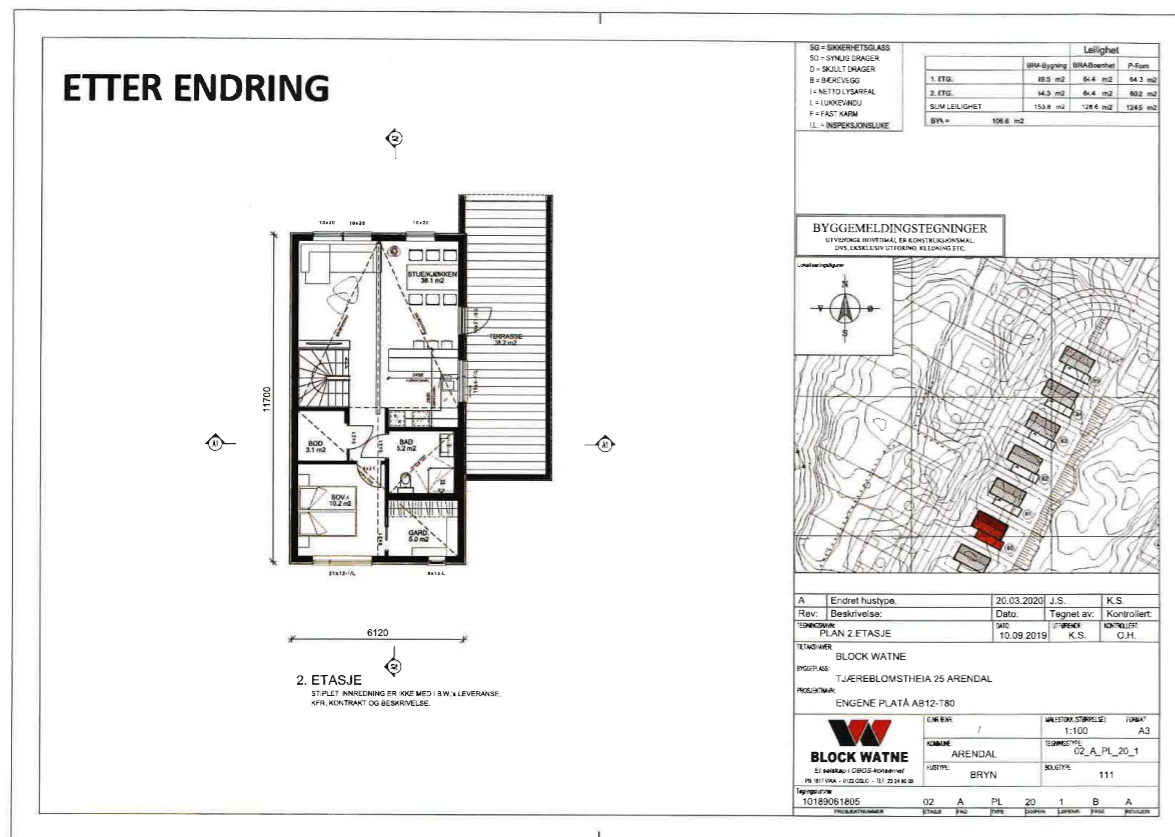
Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 67489836





ARENDAL KOMMUNE
Byggesak (S)

OBOS BLOCK WATNE AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Kontaktperson

Dato: 15.11.2021
Vår ref: 18/6698-66
Deres ref:
Saksbeh.: Marianne Olimstad

FERDIGATTEST 426/65, m.fl - Tjæreblomstheia 17-19-21-23-25-27-29 - Nytt bygg/bolig - Block Watne AS

Tiltakssted: Tjæreblomstheia 17-19-21-23-25-27-29

VEDTAK:

Det gis ferdigattest for Tjæreblomstheia 17-19-21-23-25-27-29 som omsøkt.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1.600. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Bakgrunn:

Søknad om ferdigattest er mottatt her 10.11.2021. Søknaden gjelder alle boligene i Tjæreblomstheia 17, 19, 21, 23, 25, 27 og 29 (Engene terrasse tomt 74-84).

Vurdering:

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

Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer / kontrollerklæringer for fagområdene foreligger.

Kommunen finner å kunne innvilge søknad om ferdigattest.

Med vennlig hilsen

Marianne Olimstad
Ingeniør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

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

**For matrikkelenheter:**

Kommune: 4203 - ARENDAL
 Gårdsnummer: 426
 Bruksnummer: 121

Utskriftsdato/klokkeslett: 30.04.2026 kl. 09:36
 Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

30.04.2026 09:36

Side 1 av 11

Matrikkelenheter

Matrikkelenhetsstype: Grunneiendom
 Bruksnavn:
 Etableringsdato: 15.11.2019
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrønner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
 Beregna areal for 426 / 121

Areal Kommentar
 335,5 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		270895	RØRBAKKEN INGRID		TJÆREBLOMSTHEIA 25 4823 NEDENES	1 / 2
Hjemmelshaver		271091	STIFOSS EIRIK		TJÆREBLOMSTHEIA 25 4823 NEDENES	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		270895	RØRBAKKEN INGRID		TJÆREBLOMSTHEIA 25 4823 NEDENES	
Eier registrert hos Skatteetaten		271091	STIFOSS EIRIK		TJÆREBLOMSTHEIA 25 4823 NEDENES	

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6473508	481520		335,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheter er involvert

30.04.2026 09:36

Side 2 av 11

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020	
		Omnummerert til: Omnummerert fra:	4203 - 426/121 0906 - 426/121		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	08.11.2019 19/11282	Tinglyst	19.11.2019	teigkjøt 08.11.2019	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 426/65	-335	
		Mottaker	0906 - 426/121	335	
		Berørt	0906 - 426/120	0	
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning Oppmålingsforretning	03.03.2022 19/11282	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	4203 - 426/65	-335,5	kemvuth 15.03.2022
		Mottaker	4203 - 426/121	335,5	
		Berørt	4203 - 426/114	0	
		Berørt	4203 - 426/120	0	
		Berørt	4203 - 426/122	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
30.04.2026 09:36					Side 3 av 11

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	01.11.2025 OPPM-25/01662	Sendt til tinglysing	01.11.2025	andreole 01.11.2025	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	4203 - 426/65	-5 979,4	
		Mottaker	4203 - 426/161	5 979,2	
		Berørt	4203 - 426/10	0	
		Berørt	4203 - 426/100	0	
		Berørt	4203 - 426/103	0	
		Berørt	4203 - 426/104	0	
		Berørt	4203 - 426/105	0	
		Berørt	4203 - 426/112	0	
		Berørt	4203 - 426/113	0	
		Berørt	4203 - 426/113/0/7	0	
		Berørt	4203 - 426/113/0/15	0	
		Berørt	4203 - 426/113/0/23	0	
		Berørt	4203 - 426/114	0	
		Berørt	4203 - 426/116	0	
		Berørt	4203 - 426/117	0	
		Berørt	4203 - 426/118	0	
		Berørt	4203 - 426/119	0	
		Berørt	4203 - 426/120	0	
		Berørt	4203 - 426/121	0	
		Berørt	4203 - 426/122	0	
		Berørt	4203 - 426/123	0	
		Berørt	4203 - 426/124	0	

Landmålnummer 000473
Navn OLE EGIL ANDREASSEN

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

30.04.2026 09:36

Side 5 av 11

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	4203 - 426/108		0
		Berørt	4203 - 426/109		0
		Berørt	4203 - 426/110		0
		Berørt	4203 - 426/111		0
		Berørt	4203 - 426/112		0
		Berørt	4203 - 426/113		0
		Berørt	4203 - 426/113/0/1		0
		Berørt	4203 - 426/113/0/3		0
		Berørt	4203 - 426/113/0/5		0
		Berørt	4203 - 426/113/0/7		0
		Berørt	4203 - 426/113/0/9		0
		Berørt	4203 - 426/113/0/11		0
		Berørt	4203 - 426/113/0/13		0
		Berørt	4203 - 426/113/0/15		0
		Berørt	4203 - 426/113/0/17		0
		Berørt	4203 - 426/113/0/19		0
		Berørt	4203 - 426/113/0/21		0
		Berørt	4203 - 426/113/0/23		0
		Berørt	4203 - 426/116		0
		Berørt	4203 - 426/117		0
		Berørt	4203 - 426/118		0
		Berørt	4203 - 426/119		0
		Berørt	4203 - 426/120		0
		Berørt	4203 - 426/121		0
		Berørt	4203 - 426/122		0
		Berørt	4203 - 426/123		0

30.04.2026 09:36

Side 6 av 11

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

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	Oppmålingsforretning		08.11.2019	19/11282			Tinglyst	19.11.2019		teigkjøt		08.11.2019
							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	0906 - 426/65		-335		
							Mottaker	0906 - 426/122		335		
							Berørt	0906 - 426/121		0		

Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning 03.03.2022

Oppmålingsforretning			19/11282				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		kemvuth 15.03.2022
							Avgiver	4203 - 426/65		-333,9		
							Mottaker	4203 - 426/122		333,9		
							Berørt	4203 - 426/114		0		
							Berørt	4203 - 426/121		0		
							Berørt	4203 - 426/123		0		

Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning 03.03.2022

Oppmålingsforretning			19/11282				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		kemvuth 15.03.2022
							Avgiver	4203 - 426/65		-335,6		
							Mottaker	4203 - 426/120		335,6		
							Berørt	4203 - 426/114		0		
							Berørt	4203 - 426/119		0		
							Berørt	4203 - 426/121		0		

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kildekode	Koordinat	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Tjæreblomstheia	48847	25		EUREF89 UTM Sone 32	481528	Grunnkrets: 4102 Stemmekrets: 8 Kirkesokn: 05070601 Postnr.område: 4823 Tettsted: 3511	Nedenes Nedenes Øyestad NEDENES Arendal

30.04.2026 09:36

Side 7 av 11

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 684 846	Bebygd areal:	105	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	135	Ant. etasjer:	2	Rammeutlatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettelse:	28.05.2018
	Nord: 6473503 Øst: 481529	Bruksareal totalt:	135		Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	20.08.2020
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	153	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	15.11.2021
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	153				
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:	Elektrisitet						
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

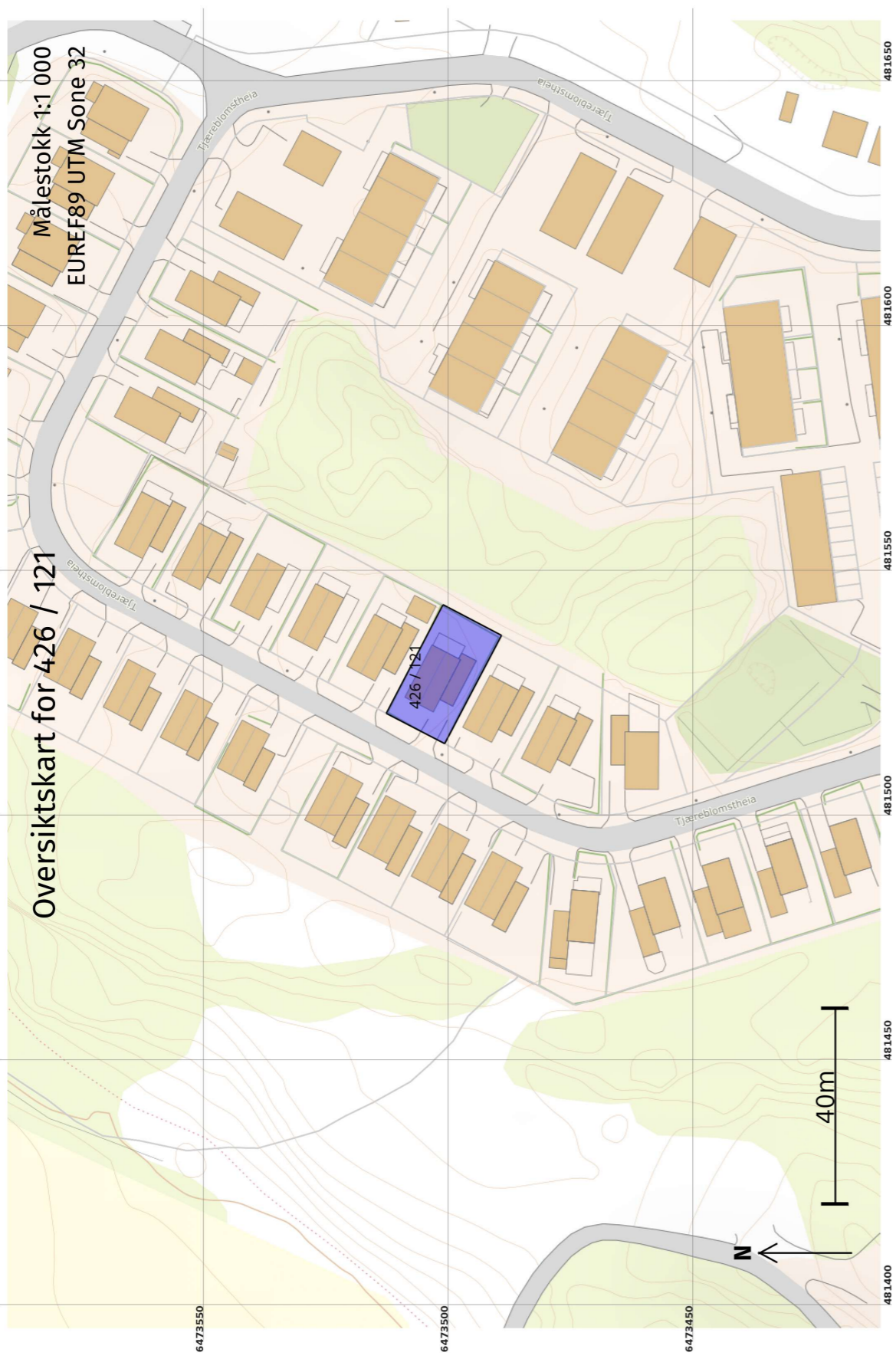
Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	64	0	64	72	0	72
H01	1	71	0	71	81	0	81

Bruksenheter	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse	48847 Tjæreblomstheia 25	H0101	Bolig	135	5	2	2	426/121

Kontaktpersoner	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Rolle		Block Watne A/S		Sagvannsveien 54
Tiltakshaver				4848 ARENDAL

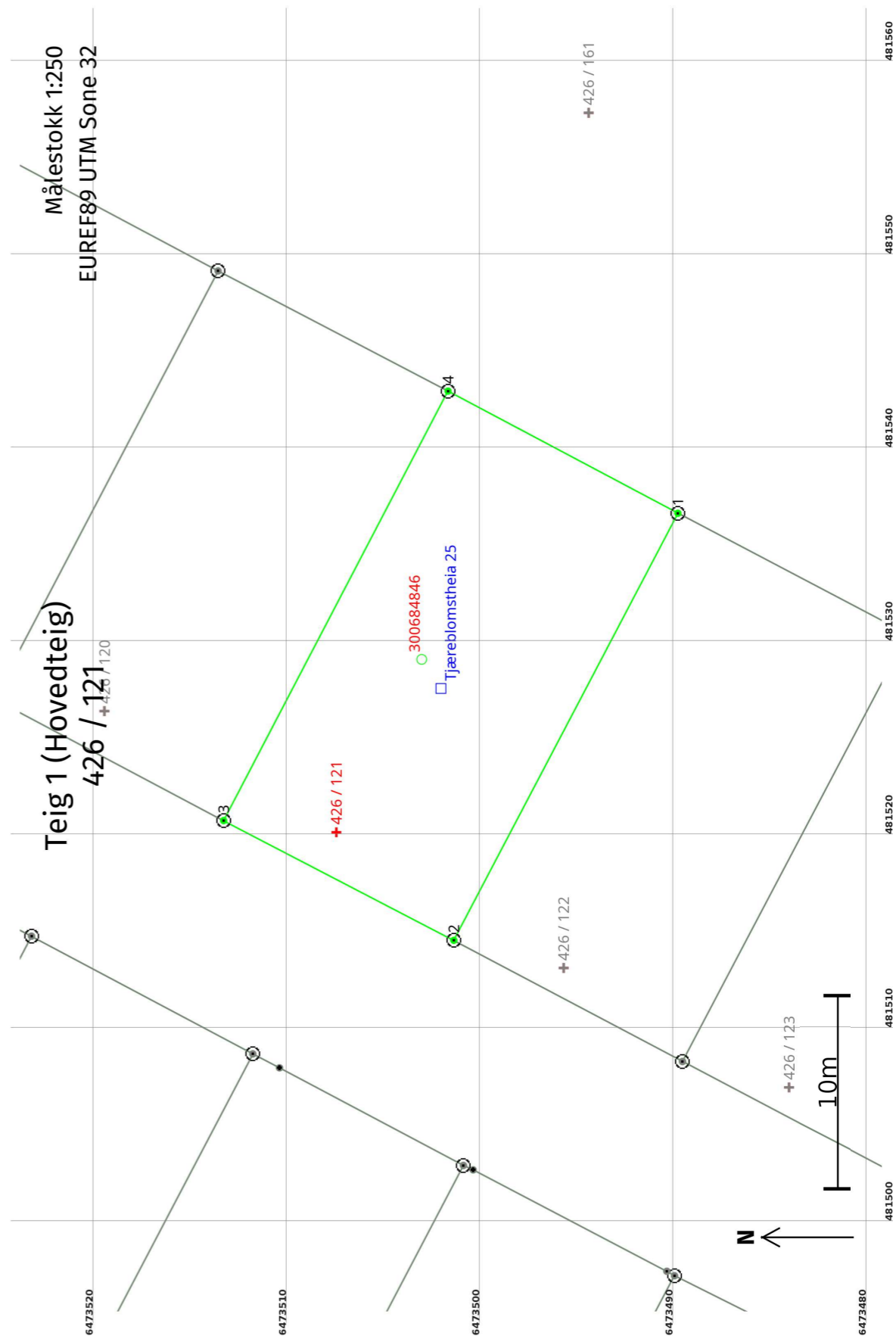
30.04.2026 09:36

Side 8 av 11



30.04.2026 09:36

Side 9 av 11



30.04.2026 09:36

Side 10 av 11

Areal og koordinater

Areal: 335,5 Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6473508 Øst: 481520

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensning**

Løpenr	Nord	Øst	Grensepunkttype / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6473489,96	481536,55	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
2	6473501,54	481514,49	24,92	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
3	6473513,44	481520,67	13,41	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
4	6473501,84	481542,86	25,04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
			13,45	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10

30.04.2026 09:36

Side 11 av 11

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser

for

Detaljregulering Engene Terrasse

Arkivsak: 2010/4400
Arkivkode: 1403r3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 GENERELT

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

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

Bebyggelse og anlegg - § 12-5 nr. 1:

- boligbebyggelse	B9 - B13, B18 - B19, B21
- boligbebyggelse – frittliggende	AB14 – AB17
- boligbebyggelse – konsentrert	AB1 - AB4, AB20
- garasjeanlegg for boligbebyggelse	AG1-AG5
- energianlegg, trafo	o_AEA1, o_AEA4 – o_AEA5
- renovasjon	o_ARA1, f_ARA4, f_ARA6, o_ARA7, f_ARA8
- lekeplass	f_ALEK1, f_ALEK3 - f_ALEK4

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

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

Grønnstruktur - § 12-5 nr. 3:

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

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

- friluftsmål a_LNFF1

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

Hensynssoner

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

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

Bestemmelseområder

- krav om beplantning	#1 - #2
-----------------------	---------

2 FELLESBESTEMMELSER

Detaljregulering

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

Forstøtningsmurer

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

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

Energianlegg

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

Renovasjon

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

Tabellen under angir hvilke boliger fellesområdene er felles for:

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

Støy

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

Krav til bilparkering

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

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

Følgende forutsetninger legges til grunn:

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

Område	Parkeringsplass
AB1	f_SP1
AB2	f_SP2
AB3	f_P4

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

Krav til sykkelparkering

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

Minste utomhusareal (MUA)

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

Tilgjengelighet

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

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

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

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

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

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

Driftsavkjørsler

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

Brannvann

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

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Grad av utnyttning

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

Følgende arealer medregnes ikke i grad av utnyttning:

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

Bebyggelsens plassering

3.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

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

Bebyggelsens høyder

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

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

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

Utforming av bygninger

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

Terrengtilpassing

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

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

Boligbebyggelse (AB9 - AB13, AB18 - AB19, B21)

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

Boligbebyggelse - frittliggende (AB14 - AB17)

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

Boligbebyggelse - konsentrert (AB1 - AB3)

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

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

Boligbebyggelse - konsentrert (AB4, AB20)

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

Garasjeanlegg for boligbebyggelse (AG1 - AG5)

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

Lekeområder

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

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

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

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

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Offentlige veianlegg

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

4.2 Veianleggene skal gjennomføres i samsvar med godkjente tekniske planer.

Private veianlegg

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

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

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

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

Private parkeringsanlegg

4.5 Felles parkeringsplasser er felles for følgende områder/boliger:

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

4.6 Parkeringsplasser skal ha tilsvarende standard som offentlig veinett.

5 GRØNNSTRUKTUR

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

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

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

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

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

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

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

6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

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

7 HENSYNSSONER OG BESTEMMELSEOMRÅDER

Sikringssone – frisikt

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

Faresone - høyspenningsanlegg

7.2 Transformatorbygg med tilhørende sikringssone avsettes som hensynssone - faresone.

Bestemmelseområder

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

8 REKKEFØLGEKRAV

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

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

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

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

8.5 Siktsoner etableres samtidig med veianleggene.

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

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

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

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

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

Arendal, 16.06.2011
Roy Vindvik
Saksbehandler



ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	426	Bnr.:	121	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Tjæreblomstheia 25, 4823 Nedenes					Dato:	28.04.2026 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan
Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).

Kp faresone 370; høyspenning

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

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

Formål:

Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

NEI

JA

Merknader:

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

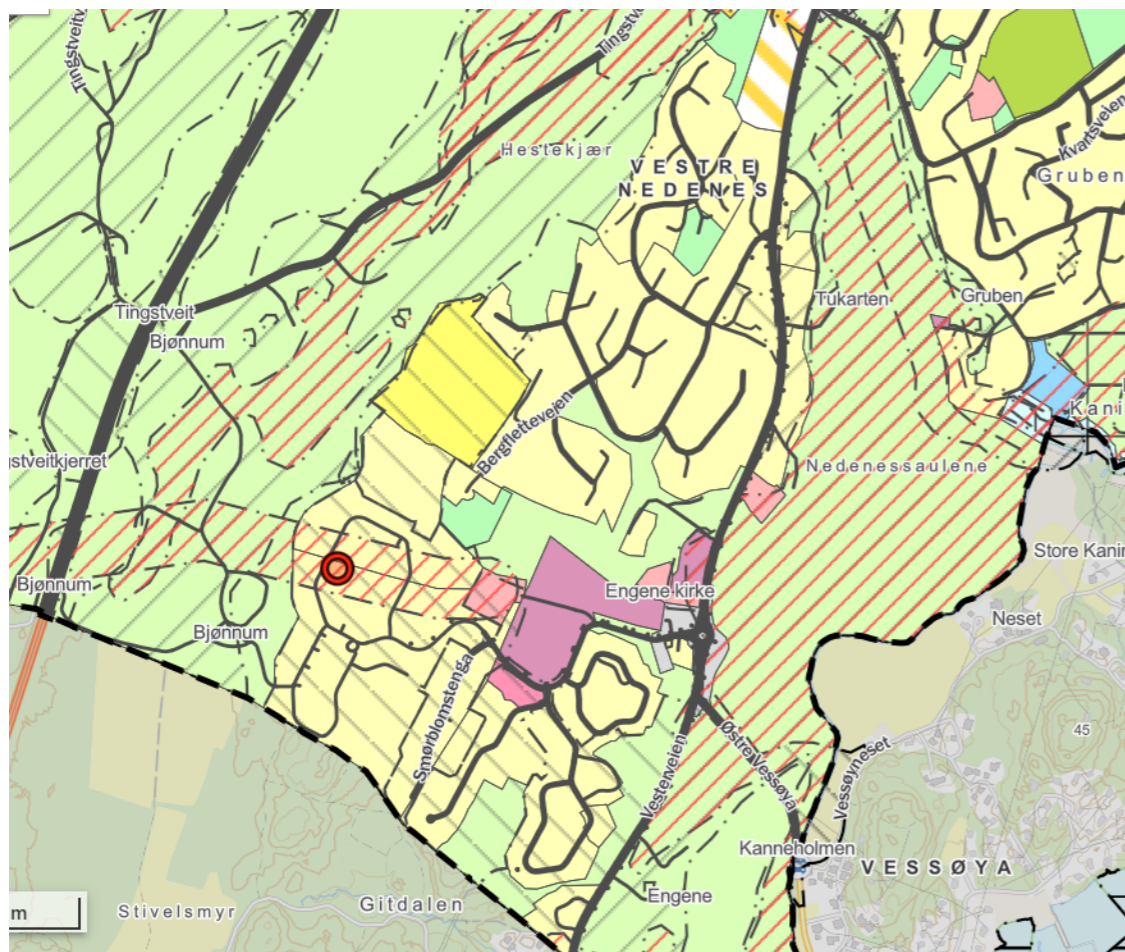


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringssone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor
planområdet

Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESP/UA



Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



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

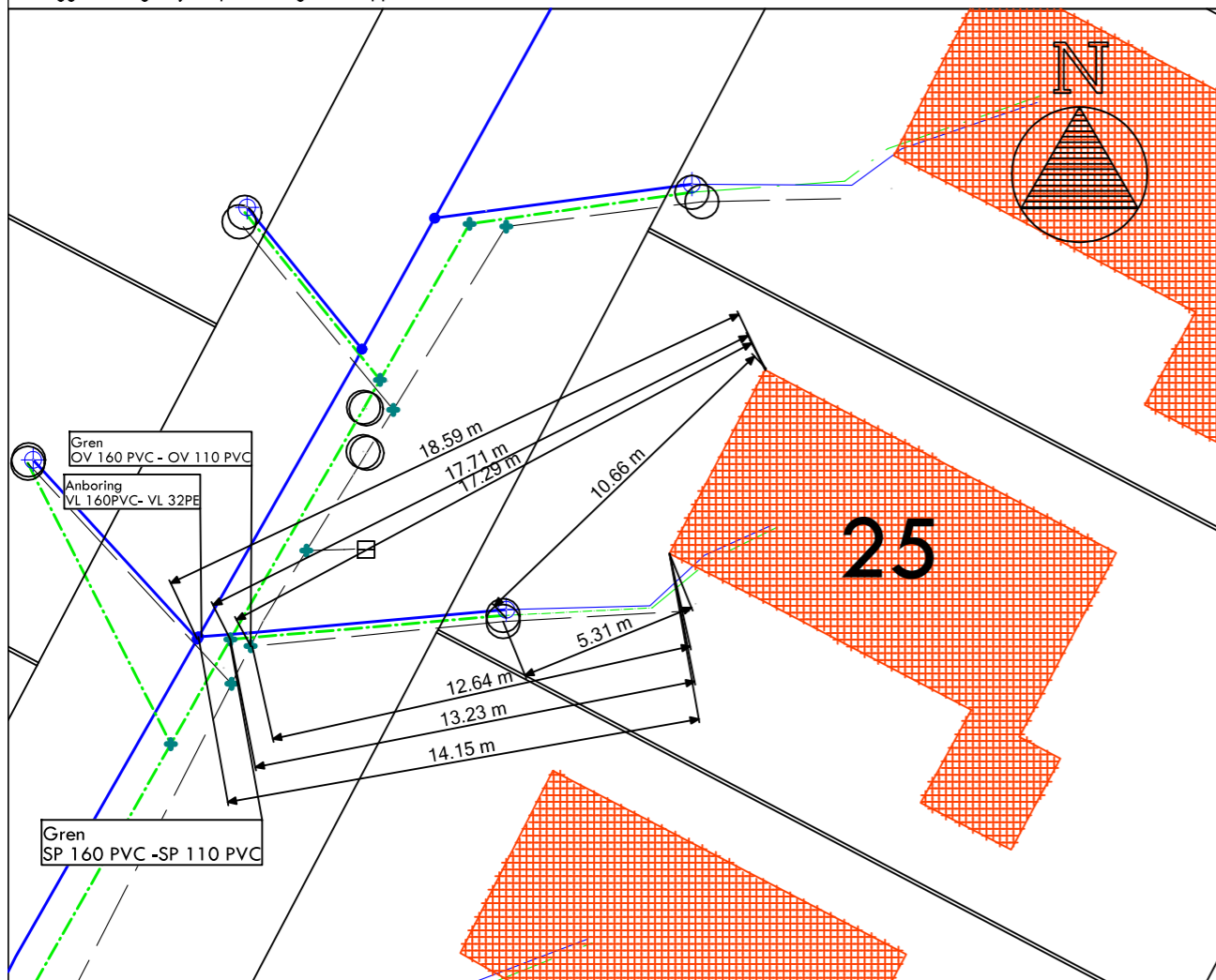
Ferdigmelding av VA-anlegg

Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder:	Gnr: 426	Bnr: 65	Festenr:	Seksjonsnr:
	Navn: Block Wathne			
	Gate: Tjæreblomstheia 25		Område: Engene Platå Nord	

Målestokk = 1: 200

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Dato tilkobling vann:	02.12.2019
Dato tilkobling avløp:	02.12.2019
Dato ferdigstilt slam-anlegg:	
Tømming/utkoblingsdato:	
Tømmefirma:	
Dato lekkasje utbedret:	

Merknader:
Nytt Anlegg
 VL 32 pe
 SP 110 PVC
 OV 160 PVC

Tegnforklaring	
Tegnsetting VA Ledning	
— Overvannsledning	⊕ Stoppekran
— Spillvannsledning	• Anboring
— Vannledning	○ Ters
Tegnsetting VA punkt	⊕ Gren
○ Kum	○ Stakekum
○ Sluk	

Følgende skal måsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart): utvendig bakkekran, kum, stakeluke, tilkoblingssted (pkt. på offentlig ledn.), slamavskiller, minirensanlegg, pumpestasjon, overgang nytt/eksisterende evt. dim/materialendring, grenrør og retningsendringer.

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

Ansvarlig foretak m/underskrift:

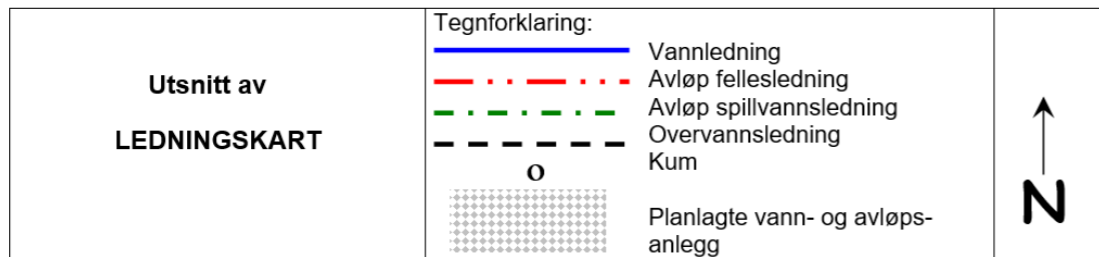
Dato: 02,12,2019



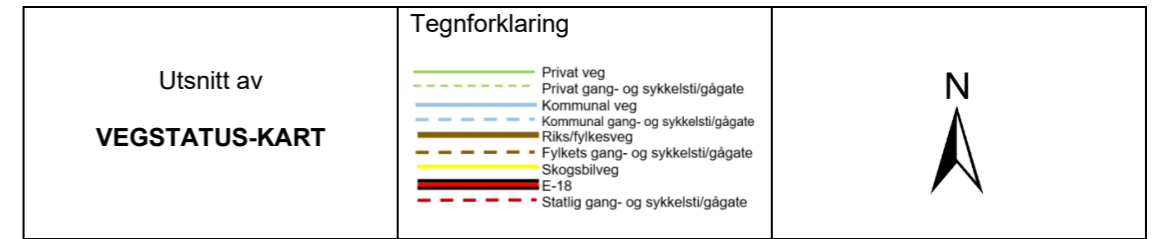
Utsnitt av GRUNNKART	Tegnforklaring	
	— Nøyaktig	
	— Middels nøyaktig	
	— Mindre nøyaktig	
	— Mindre - lite nøyaktig	
— Unøyaktig		



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig

Tjæreblomstheia 25

Nabolaget Nedenes - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Engene kirke Linje 100, N100, 101, N101	10 min	0.8 km
Bråstad stasjon Linje R50	15 min	10.1 km
Kristiansand Kjevik	47 min	

Skoler

Nedenes skole (1-10 kl.) 487 elever, 30 klasser	6 min	3.4 km
Asdal skole (1-10 kl.) 464 elever, 23 klasser	10 min	5.6 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	17 min	10.9 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	17 min	11.6 km

«Meget vakkert og grønt område, nær sjø og strender. Fredelig og trygt nabolag. Barnevennlig og god kollektivtrafikk. Midt i mellom to byer; Arendal og Grimstad (ca en mil hver vei).»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

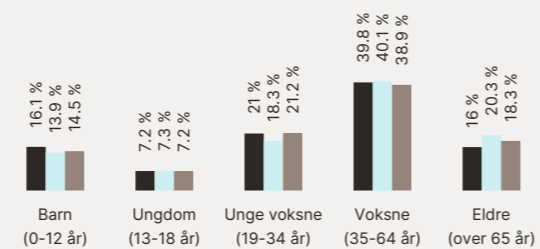


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedenes	2 481	1 120
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Engene barnehage (0-5 år) 54 barn	6 min	0.5 km
Hasla Solkollen barnehage (0-5 år) 38 barn	6 min	3.6 km
Haugenes barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min	3.5 km

Dagligvare

Coop Extra Nedenes	20 min
Kiwi Nedenes	5 min

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 92/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

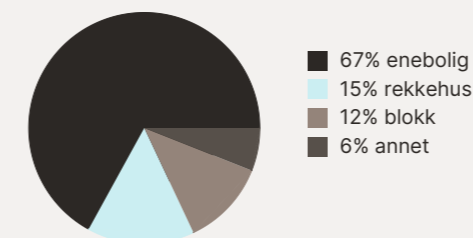


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Vestre Nedenes - Balløkke Ballspill	12 min	0.9 km
Nedenes barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	5 min	2.6 km
SKY Fitness Fevik	6 min	
Friskis & Sveltis Arendal	12 min	

Boligmasse



«Sentralt boligstrøk i Aust Agder»

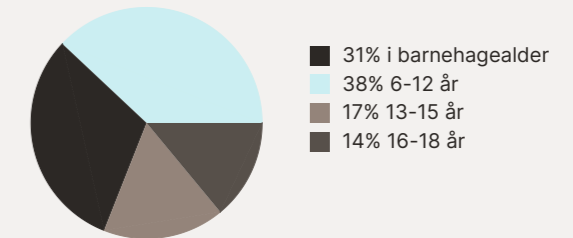


Sitat fra en lokalkjent

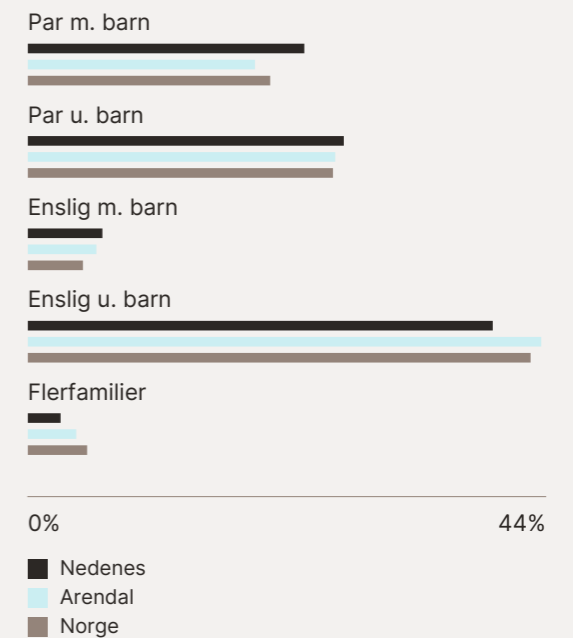
Varer/Tjenester

Fevik Senter	6 min
Apotek 1 Nedenes	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

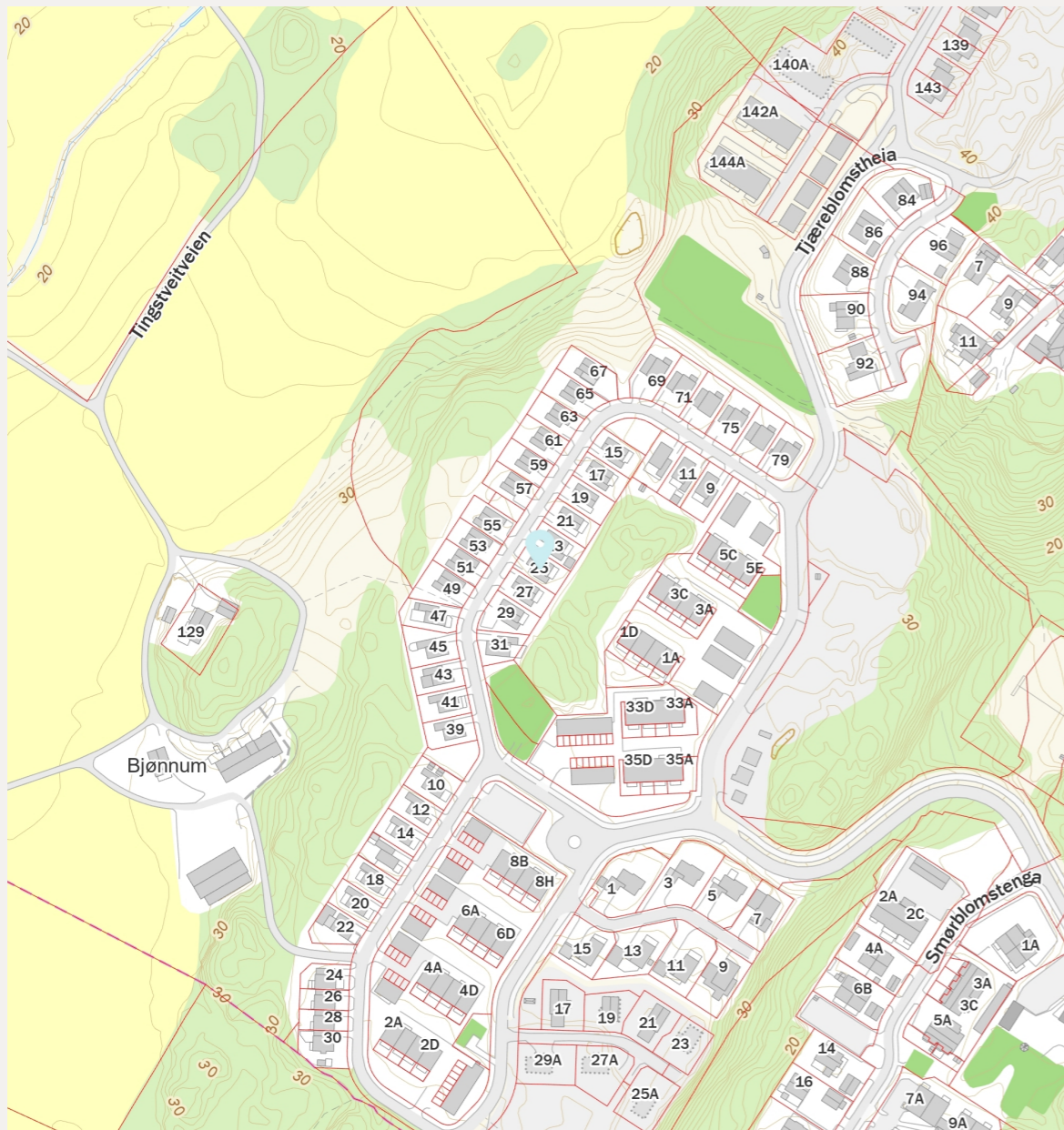
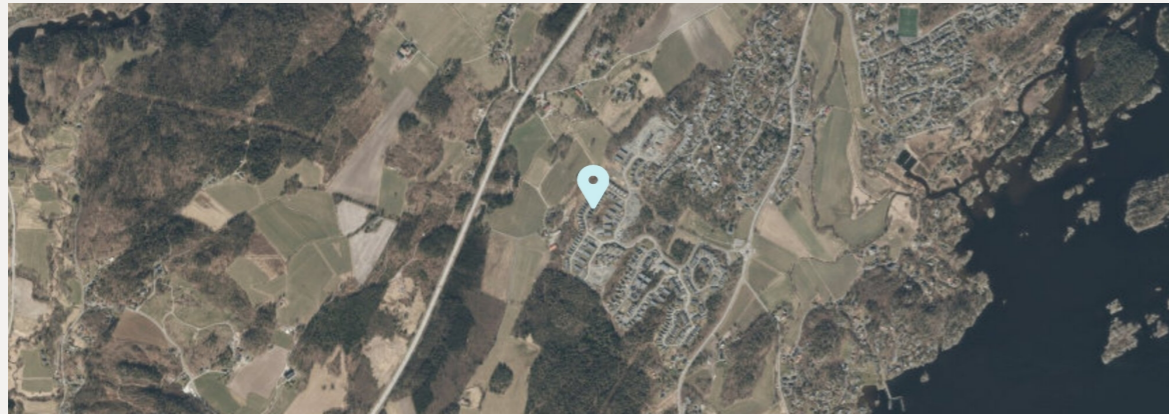


Familiesammensetning



Sivilstand

	Nedenes	Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tjæreblomstheia 25

Nabolaget Nedenes - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Engene kirke Linje 100, N100, 101, N101	10 min	0.8 km
Bråstad stasjon Linje R50	15 min	10.1 km
Kristiansand Kjevik	47 min	

Skoler

Nedenes skole (1-10 kl.) 487 elever, 30 klasser	6 min	3.4 km
Asdal skole (1-10 kl.) 464 elever, 23 klasser	10 min	5.6 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	17 min	10.9 km
Sam Eydens videregående skole 951 elever	17 min	11.6 km

«Meget vakkert og grønt område, nær sjø og strender. Fredelig og trygt nabolag. Barnevennlig og god kollektivtrafikk. Midt i mellom to byer; Arendal og Grimstad (ca en mil hver vei).»



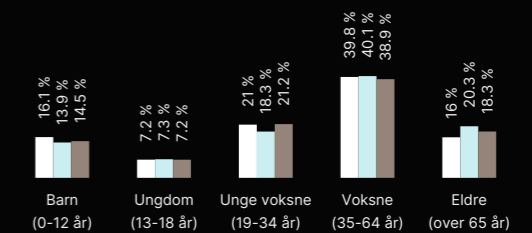
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Nabolaget
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedenes	2 481	1 120
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Engene barnehage (0-5 år) 54 barn	6 min	0.5 km
Hasla Solkollen barnehage (0-5 år) 38 barn	6 min	3.6 km
Haugenes barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min	3.5 km

Dagligvare

Coop Extra Nedenes	20 min
Kiwi Nedenes	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiegdom (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, varmpumper 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-antennor 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.

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. AVTREKKSIVIFTER 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.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 40260184

Adresse: Tjæreblomstheia 25, 4823 NEDENES

Betegnelse: GNR 426, BNR 121 AKSJENR: 980872424 i Arendal kommune

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.

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

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 budgivingen og at jeg/vi har besøkt 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)

