

aktiv.







Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274
E-post leif.christian.depresno@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling
Aktiv Eiendomsmegling
Peder Thomassons gate 7
4836 Arendal

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 44 592,-
Total ink omk.: Kr 5 534 592,-
Selger: Tybakktoppen AS

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2023
BRA/P-rom: 140/125 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. 213/226
Oppdragsnr.: 1409230017

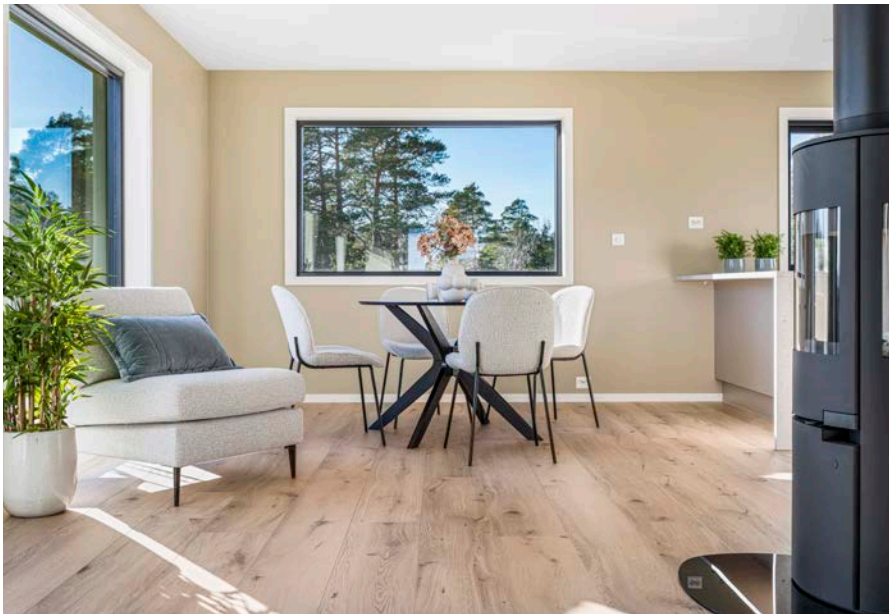
Tybakken
- Tromøy

Nytt boligområde på Tybakktoppen, Tromøy - Luftig, fritt og solrikt med havutsikt og sentral plassering på Tromøy. Boligene ligger i naturskjønne omgivelser nær skog og friareal med flott utsikt over områdene rundt og ut mot havet. Boligene blir liggende høyt i terreng og på takterrasse med tilhørende takstue vil man både få panoramautsikt og sol fra morgen til kveld.

Området ligger til etablert boligfelt (Tybakken) med god bussforbindelse, nærhet til skoler og barnehage samt Tromøytunet med bl.a. dagligvareforretning like ved.

Helt nyoppført enebolig som ikke har vært bebodd. Moderne og påkostede løsninger. Boligen har en gjennomgående meget god standard og leveres med garanti fra utbygger.

Stuen er gjennomgående, lys og gjennnomgående med store vindusflater for mye naturlig lys og



Innhold

Velkommen4
Om eiendommen25
Arealstatus.....38
Reguleringsbestemmelser41
Matrikkelrapport47
Tegninger58
Ferdigattest61
Budskjema67

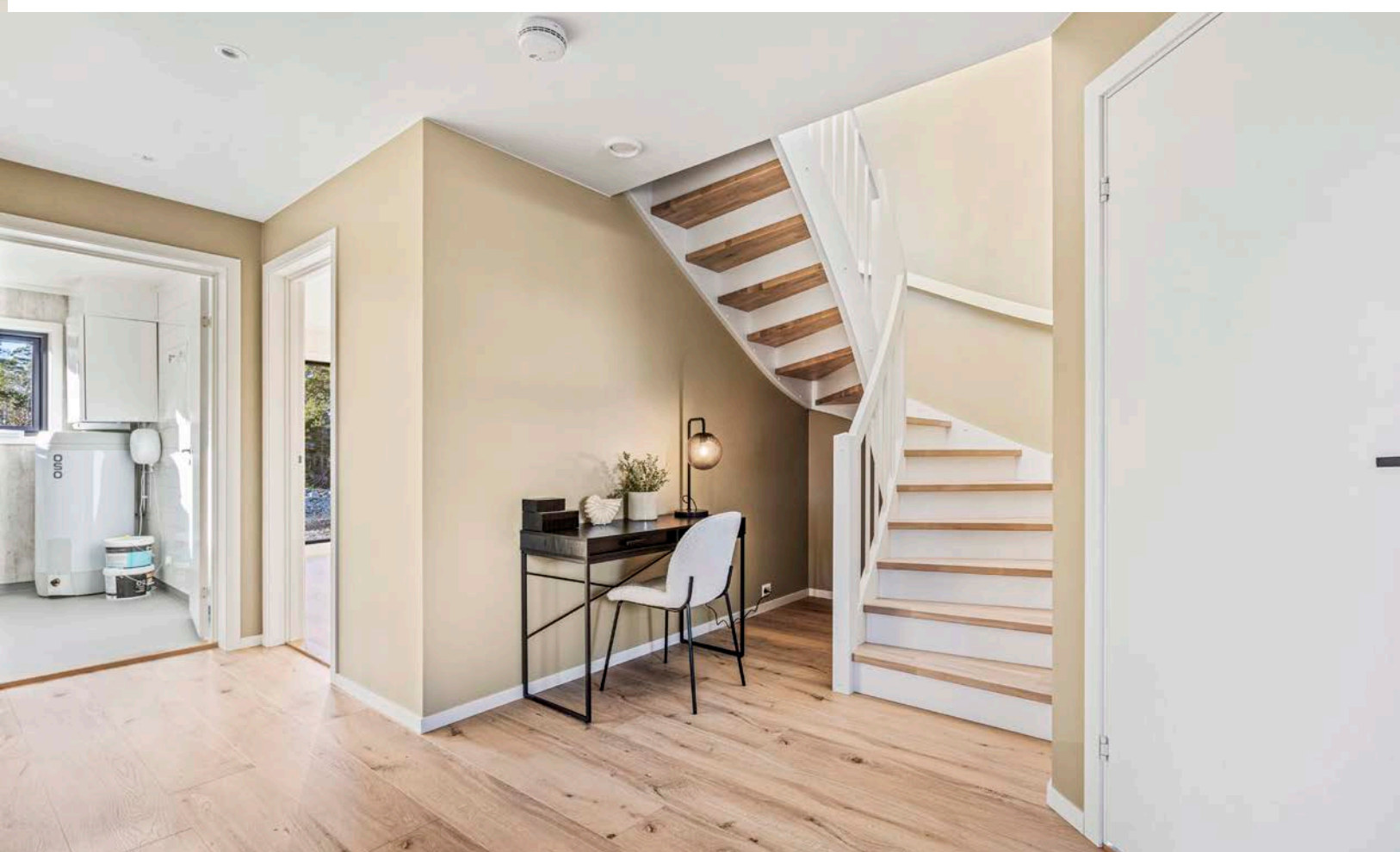


DSC03303.jpg



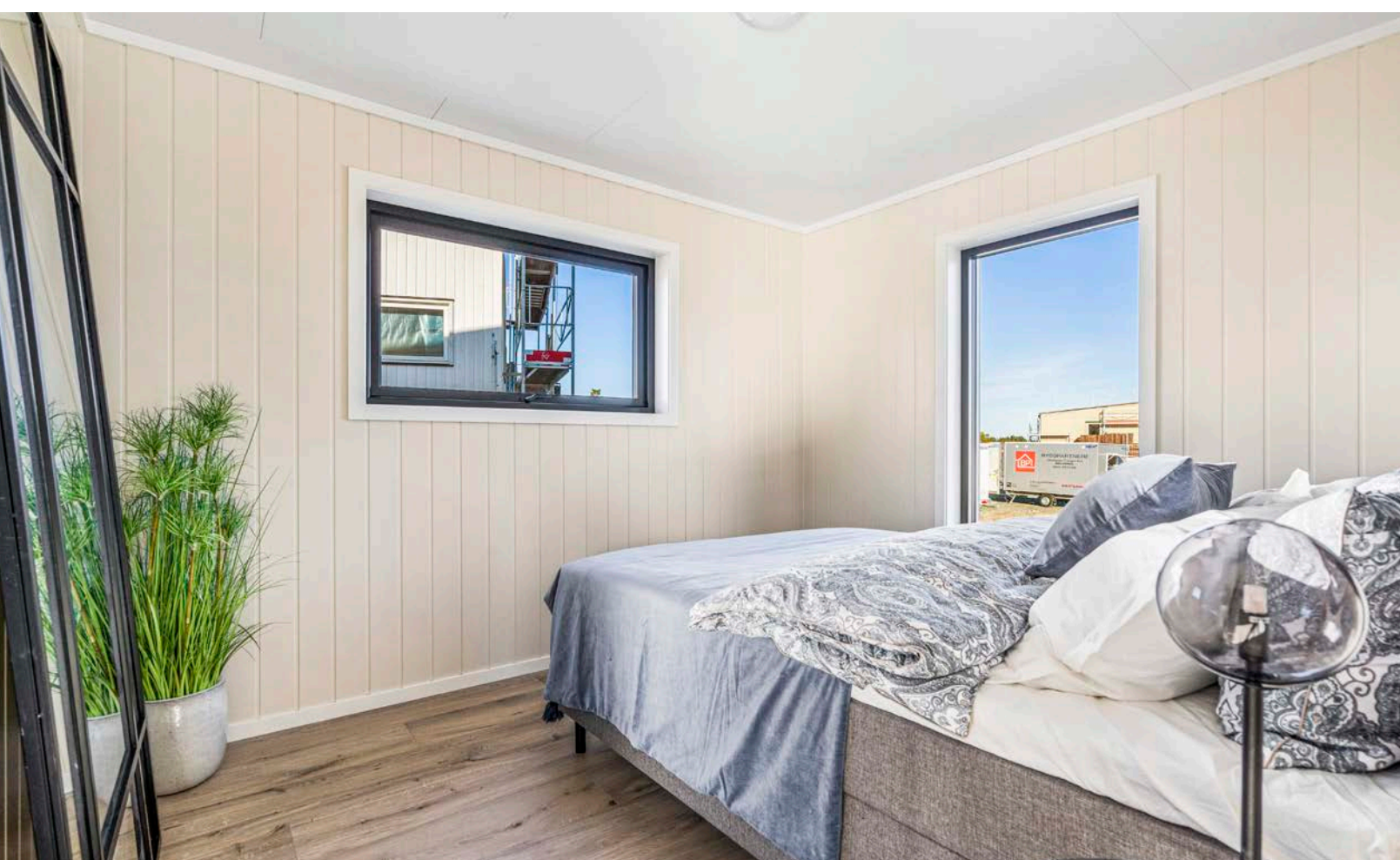


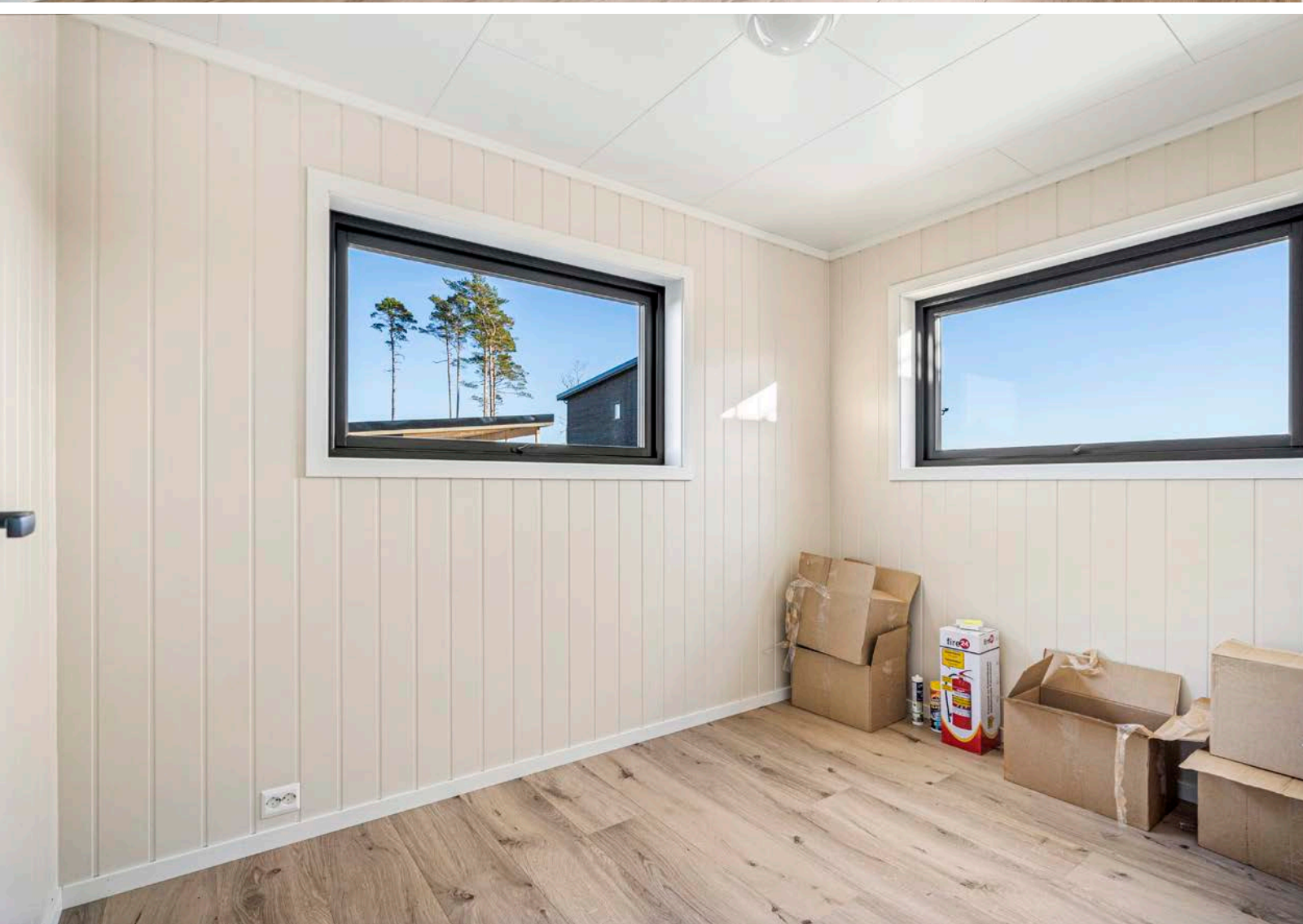
DSC09204.jpg





Delikat baderom







DSC03333.jpg



Takstue på takterrassen - Høyt og luftig - Utsikt og gode solforhold



Om Eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 125 m²

BRA: 140 m²

BTA: 177 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 64 kvm Vindfang, gang, 3 soverom, bad/wc, vaskerom.

2. etasje: 64 kvm Bod.

3. etasje: 12 kvm Takstue

Primærrom

1. etasje: 64 kvm Vindfang, gang, 3 soverom, bad/wc, vaskerom.

2. etasje: 61 kvm Kjøkken/stue, soverom.

Sekundærrom

1. etasje: 28 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

400 m²

Tomtebeskrivelse

Flat tomt bestående av bebyggelse, parkering og eventuell uteplass. Boligen har i tillegg stor veranda i 2. etasje (ca. 37 m²) og en romslig takterrasse på ca. 20 m² med tilhørende takstue. Tomten leveres grovplanert og gruset som forevist.

Beliggenhet

Nytt boligområde på Tybakktoppen, Tromøy - Luftig, fritt og solrikt med havutsikt og sentral plassering

på Tromøy. Boligene ligger i naturskjønne omgivelser nær skog og friareal med flott utsikt over områdene rundt og ut mot havet. Boligene blir liggende høyt i terreng og på takterrasse med tilhørende takstue vil man både få panoramautsikt og sol fra morgen til kveld.

Området ligger til etablert boligfelt (Tybakken) med god bussforbindelse, nærhet til skoler og barnehage samt Tromøytunet med bl.a. dagligvareforretning like ved.

Like over Tromøybrua ligger Krøgenes næringsssenter og med ny tilførselsvei til E-18 er det god forbindelse til alle nærområder.

Området blir hovedsakelig bebygget med eneboliger på romslige, solrike boligtomter, mange med havutsikt. "Tybakktoppen" bærer sitt navn med rette og man ligger høyt i terreng, omkranset av friområder.

Tromøya har mange kvaliteter. Foruten å være den største øya på Sørlandet, er Tromøya kjent for å være en naturperle av de sjeldne. Vakker natur og et eldorado av turstier er blant de store skattene du finner på Tromøya. Godt oppvekstmiljø og et variert servicetilbud er også blant de fine kvalitetene øya har å by på.

Adkomst

Fra Arendal kjører man mot Tromøy. Etter Tromøybrua, tar man til venstre i første rundkjøring for så å ta første vei til høyre. Følg veien ca. 900 meter til "toppen", og ta deretter inn til venstre ved skilt "Tybakktoppen". Følg hovedveien innover i feltet (Pinnsvinveien) og ta 2. vei til høyre. Boligen ligger på høyre hånd.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig med garasje.

Barnehage/Skole/Fritid

Tybakken Barnehage, Blåklokken Barnehage ligger like ved.

Skolekrets

Roligheden barne- og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

God bussforbindelse fra Tromøytunet.

Byggemåte

Frittliggende enebolig over 2 etasjer med garasje, veranda og takterrasse. Det er takstue på terrassen. Oppført i isolert trekonstruksjon etter siste byggeforskrift (TEK 17). Utvendig kledning er dels stående og liggende og overflategrunnet. Vinduer har energiglass. Taket er flatt og har folietekking. Det er rør-i-rør system, balansert ventilasjon og el-tavle med automatsikringer, rikelig med el-punkter og utebelysning. Boligen leveres forøvrig med grunnbelysning og downlights som forevist.

Innhold

Innholdsrik, nyoppført enebolig med flott beliggenhet på Tybakken, Tromøy. Boligen er over 2 etasjer samt har integrert garasje og takterrasse med takstue.

- 1. etasje: Vindfang, gang, 2 soverom, bad/wc, vaskerom/teknisk rom med utgang garasje. Soverom.
- 2. etasje: Stue med spisestue og kjøkkenløsning og utgang terrasse, spisskammers/bod, soverom/ tv-stue.

Trapp fra terrasse i 2. etasje til takterrasse og takstue.

Standard

Helt nyoppført enebolig som ikke har vært bebodd. Moderne og påkostede løsninger. Boligen har en gjennomgående meget god standard og leveres med garanti fra utbygger.

Stuen er gjennomgående, lys og gjennnomgående med store vindusflater for mye naturlig lys og vendt mot havet med prakftull utsikt. Her har man direkte utgang til sydvestvendt terrasse og videre trapeadkomst til takterrassen med tilhørende takstue. Takstuen leveres uinnredet som forevist for innredning etter eget ønske.

Innvendige gulv har i hovedsak høytrykkslaminat på gulv i beboelsesrom. Det er fliser i vindfang og på bad. Vaskerom har vinylbelegg. Vegger er pusset og malt eller har malt panel. Innvendige tak er pusset og malt eller har takplater. Det er downlights i vindfang/gang, på bad og kjøkken.

Romslig innredning fra HTH i tidsriktig malt utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate. Innredning har god skap og benkeplass og praktisk halvøy mot spisestuen. Det er integrerte hvitevarer med induksjonstopp med ventilator, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/fryseskap.

Badet er fliselagt til tak med store gulvfliser på gulv, alt å tidsriktige farger. Dobbel servantinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Separat, romslig vaskerom med ekstra toalett. 200 l vvs bereder og innstallert vannmåler.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Nyoppført 2022/2023.

TV/Internett/Bredbånd

Klargjort for fibertilknytning.

Parkering

Garasje med automatisk portåpner, støpt dekke og direkte adgang til boligen. Det er også gjennomgang fra garasjen til tomten bak huset. I tillegg er det biloppstillingsplasser på egen tomt.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i vindfang, bad og vaskerom. Peisovn i stuen. Forøvrig elektrisk oppvarming etter ønske.

Info strømforbruk

Strømforbruk er ikke angitt, da boligen ikke har vært bebodd.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke fastsatt. Estimert beløp ca. kr. 15.000,- pr. år. for 2022. Beløpet er eks. eiendomsskatt. Beløp for eiendomsskatt og skattegrunnlag er p.t. ikke fastsatt.

Det gjøres oppmerksom på at deter eiendomsskatt i Arendal kommune. Eiendomsskatten vil utgjør 4 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. For primærboliger beregnes eiendomsskatt av 70% av eiendommens takstverdi fratrukket et bunnfradrag på kr. 225.000,- pr. boenhet.

Se mer informasjon her:

<https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/eiendomsskatt/>

Info formuesverdi

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

Velforening

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlig myndighet krever det, kan selger etablere velforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet skal være medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse

Gårdsnummer 213, bruksnummer 226 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4203/213/226:
16.03.1984 - Dokumentnr: 2525 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:213 Bnr:27
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4203 Gnr:213 Bnr:165
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1987 - Dokumentnr: 2621 - Jordskifte
Overført fra: Knr:4203 Gnr:213 Bnr:165
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1988 - Dokumentnr: 4774 - Rettsbok
Grensegangssak
Overført fra: Knr:4203 Gnr:213 Bnr:165
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2021 - Dokumentnr: 1077606 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:213 Bnr:165
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.02.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Regulert boligområde. Plan for Tybakktoppen, vedtatt i kraft 29.10.2020. Formål: Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse. Eksisterende boligbebyggelse, bebyggelse og anlegg i.h.t. gjeldende kommuneplan.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

"som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse. Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 12. Dersom selger har tatt forbehold skal garanti stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt.

Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtagelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtagelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, utvendige arealer, ev. garasje, herunder ferdigstillelsen av disse.

Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtagelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag

etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger 12 000 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt)) 2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg)) 172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler) 585 (Tingl.gebyr pantedokument)

585 (Tingl.gebyr skjøte) 31 250 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 490 000))

Det betales kun omkostninger av tomteverdi da boligen er nyoppført og ikke har vært bebodd.

44 592 (Omkostninger totalt)

5 534 592 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 44 592

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1875% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7.500,- oppgjørshonorar kr 4.375,-, markedspakke nett kr. 9.70,- og grunnpakke kr. 9.375,- . Minimumsprovisjonen er avtalt til kr kr. 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgavedato

15.03.2023



Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	213	Bnr.:	226	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Pinnsvinveien 21, 4818 Færvik				Dato:	09.03.2023 EM
Beregnet areal:		400 m²					
Bygningstype:		Enebolig					
Tatt i bruk:		Ikke tatt i bruk ennå					
X	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg			
X	Ja		Nei	Ferdigmelding VA			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold		
	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☒	☐

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2023	kr.
Herav eiendomsskatt pr år	kr.

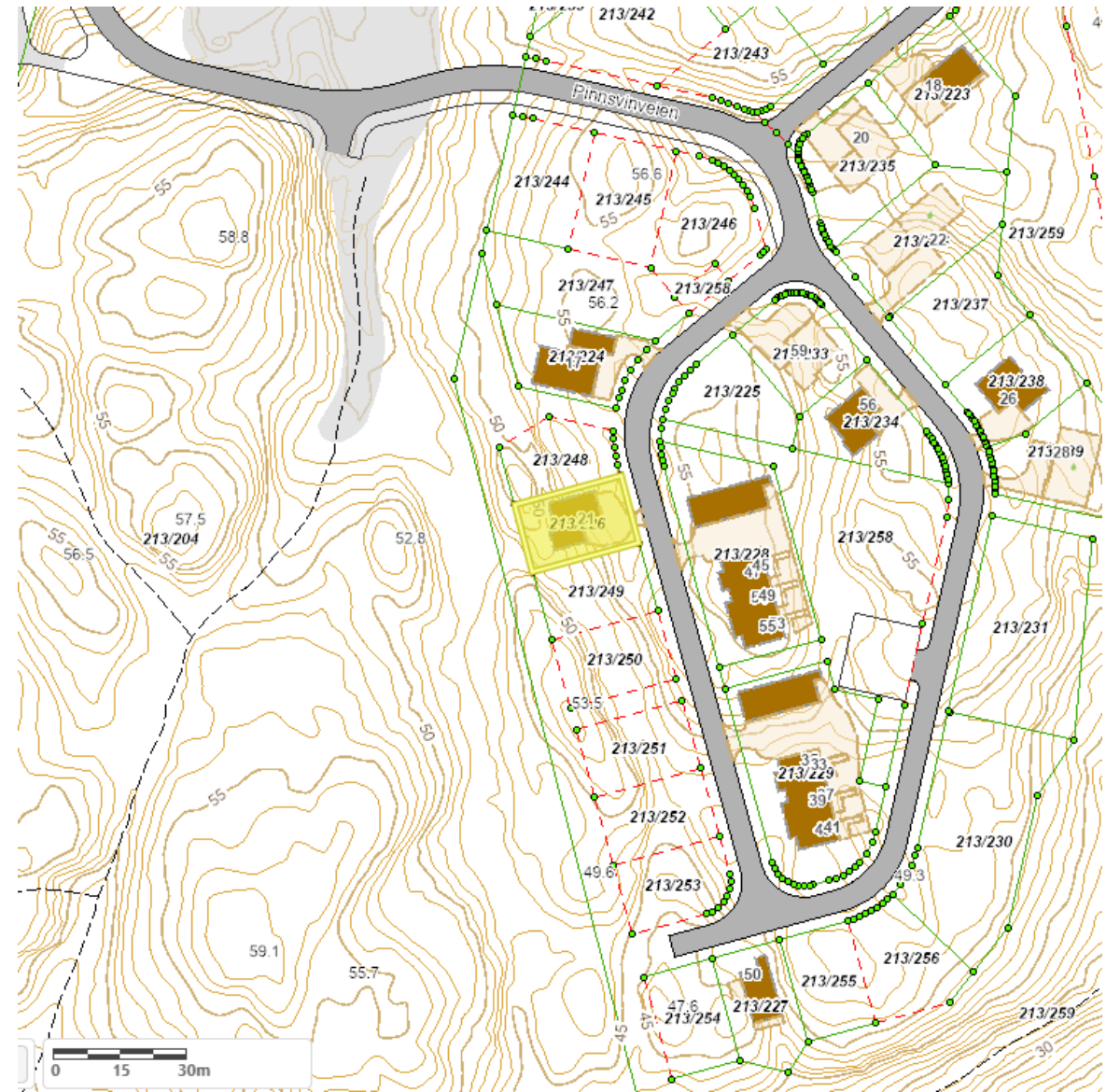
Her er det gitt ferdigattest mars 2023 og fra 01.04.23 får eiendommen kommunale eiendomsgebyr.
Med en antatt á konto på 200m³ blir den månedlige fakturaen på kr 1124,46 fra og med april.

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

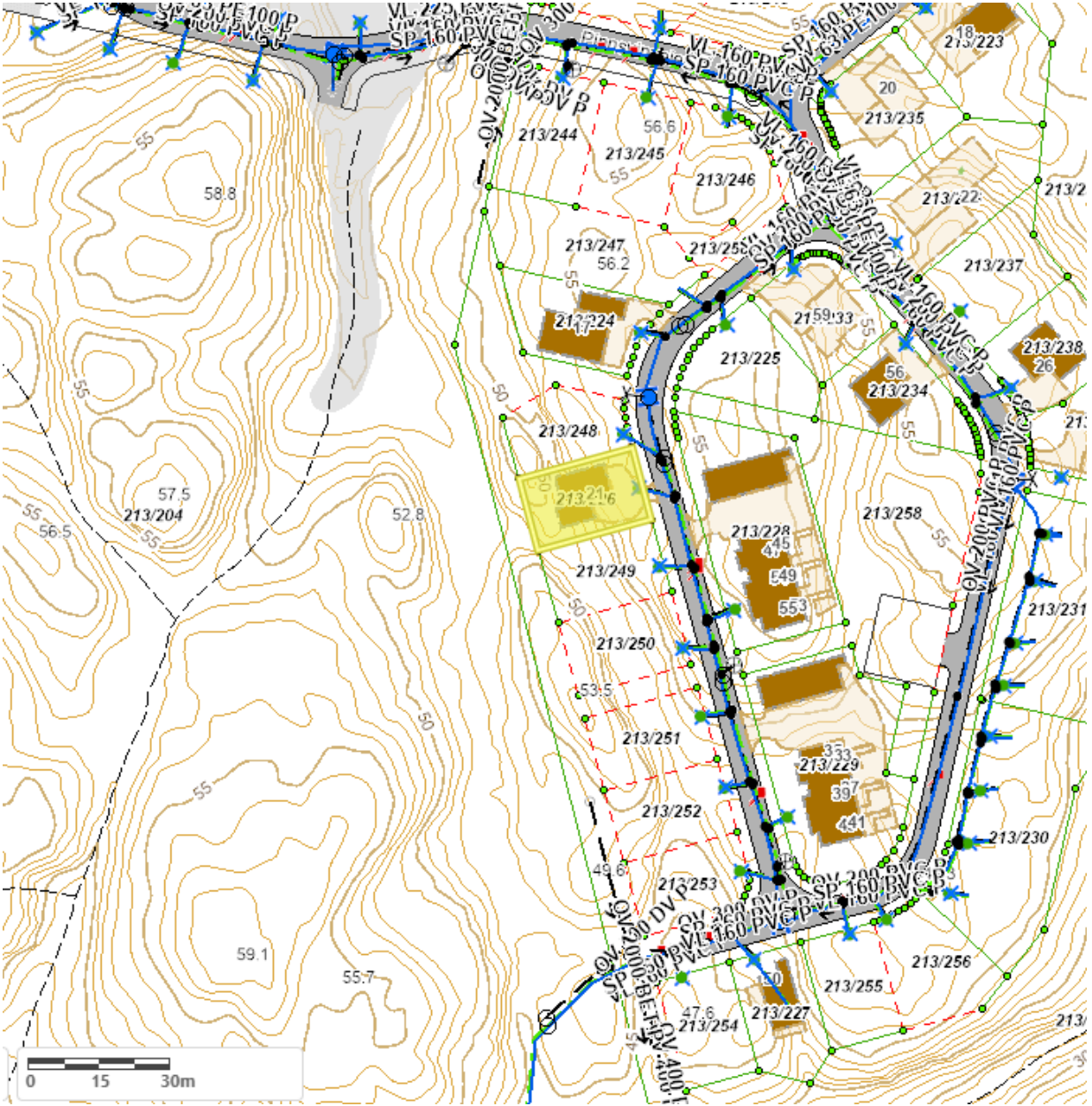
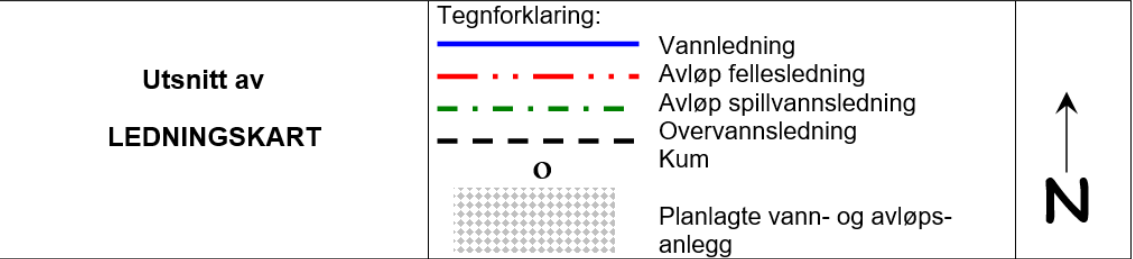
For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.
Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp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

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 600 pr år.

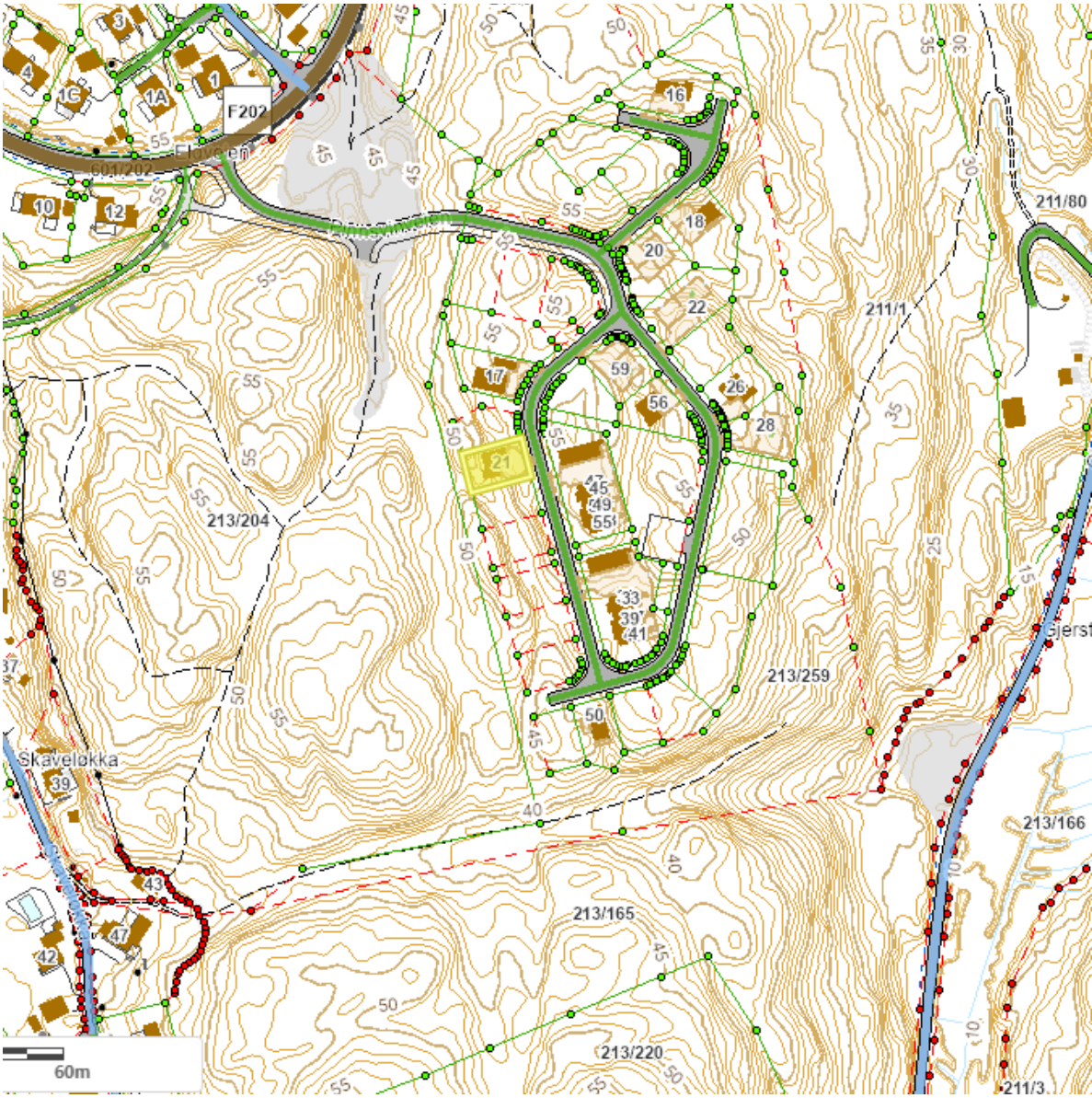
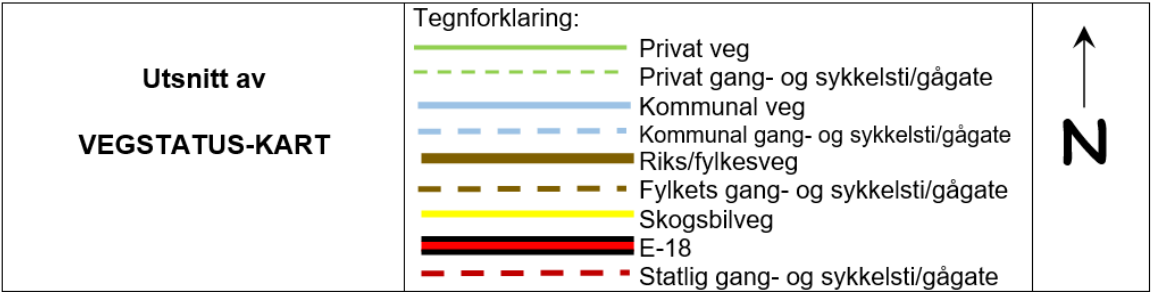
Utsnitt av SITUASJONSKART	Tegnforklaring:	
		Usikre eiendomsgrenser



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	213	Bnr.:	226	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Pinnsvinveien 21					Dato:	07.03.2023 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019– 2029

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
<i>Se kartutsnitt i figur 1.1 under.</i>

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062014-19	Tybakktoppen <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	29.10.2020

Formål:
Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse <i>Se kartutsnitt i figur 1.2 under.</i>

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 2019-2029

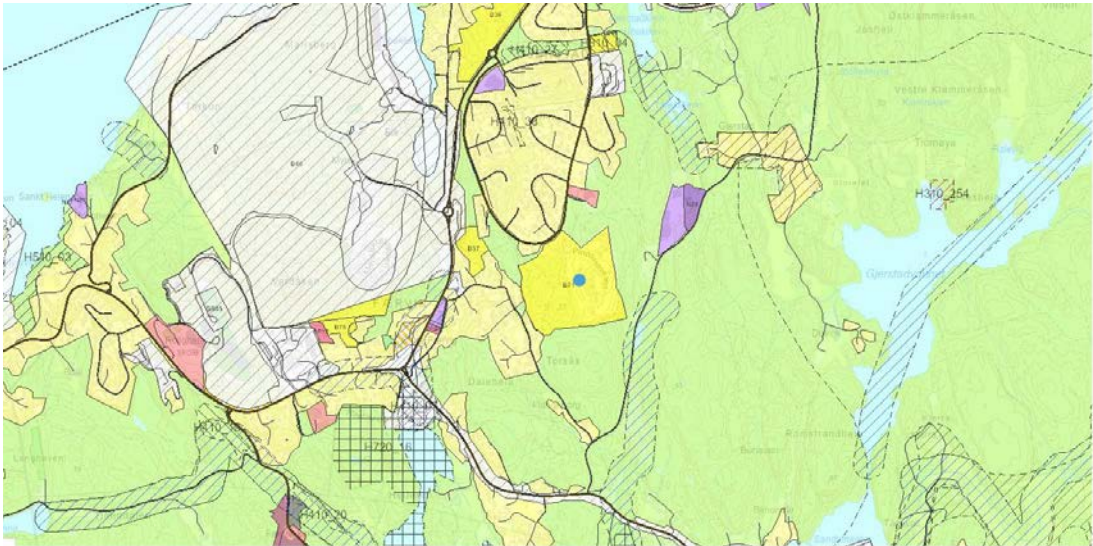


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

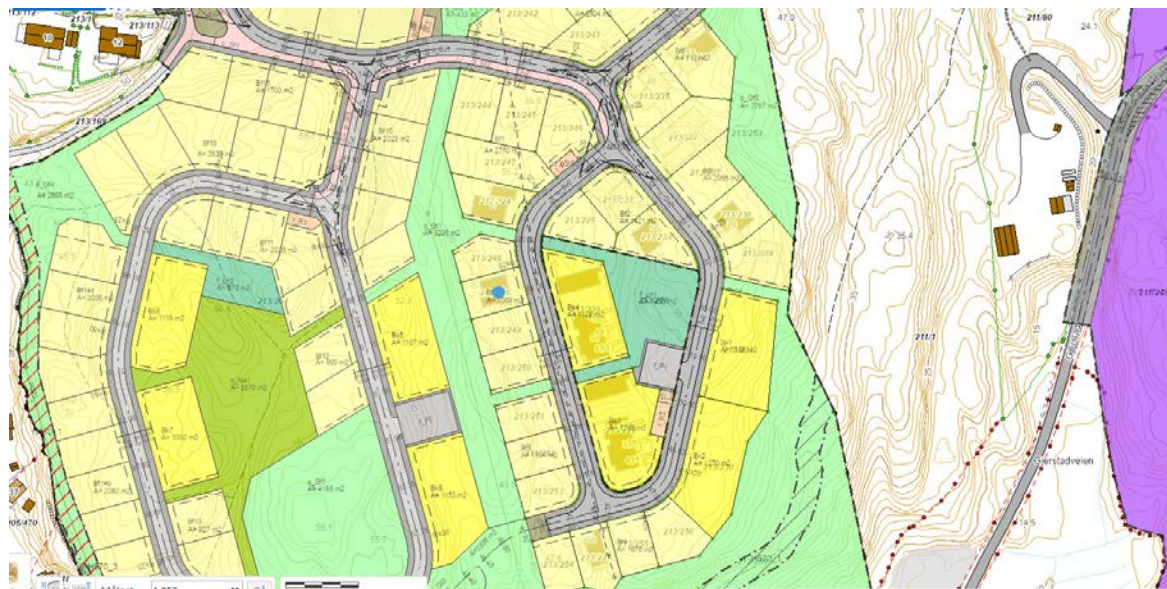


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

ARENDAL KOMMUNE

BESTEMMELSER FOR
TYBAKKTOPPEN BOLIGORMDÅE

Arkivsak: 16/27601
Planident: 09062014-19

Vedtatt i Arendal bystyre: 29.10.2020, PS 20/189
Plankartets dato: 03.09.2020, sist endret 21.05.2021

Endring, administrativt vedtak 01.07.2021, sak 21/7786
Kort beskrivelse: Omrokering av Nettstasjon (EL3) og renovasjonsområde f_R2, samt åpning for oppføring av 4-eller 6-manns bolig i felt Bk3 og Bk4

Endring, administrativt vedtak 21.10.2021, sak 21/19068
Kort beskrivelse: Rækkefølgekrav for oppmerking av gangbane med mer på bensinstasjonsområdet på Færvik flyttes fra tidspunkt for igangsettingstillatelse til tidspunkt for brukstillatelse.

Endring, administrativt vedtak 30.05.2022, sak 21/23489
Kort beskrivelse: Endring av bestemmelsenes punkt 3.1 Utforming av bebyggelse og anlegg og 3.3 Høydebestemmelser.

1 Generelt

1.1 Planområdet

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Arealformål

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5 :

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

- | | |
|-----------------------------------|---------------|
| - Boligbebyggelse – frittliggende | Bf1 – Bf17 |
| - Boligbebyggelse – konsentrert | Bk1 – BK8 |
| - Nærlekeplass (felles) | f_Ln1 – f_Ln2 |
| - Nærmiljøanlegg (offentlig) | o_Na1 |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

- | | |
|------------------------------------|------------------------|
| - Kjøreveier (offenlig/felles) | o_Sv1 – o_Sv4 og f_Sv5 |
| - Annen veigrunn – tekniske anlegg | - |
| - Annen veigrunn – grøntareal | - |
| - Fortau (offentlig) | o_Sf1 – o_Sf3 |
| - Parkering (felles) | f_P1 – f_P2 |
| - Energinett – Nettstasjon | EL1 – EL3 |
| - Vann- og avløpsnett – VA trase | VA |
| - Renovasjonsanlegg (felles) | f_R1 – f_R4 |

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

- | | |
|-----------------------|---------------|
| - Turdrag (offentlig) | o_Gt1 – o_Gt2 |
|-----------------------|---------------|

- Tursti (offentlig) o_Gt3
- Friområde (offentlig) o_Gf1 – o_Gf4

1.3 Hensynssoner

Innenfor planområdet avsettes følgende hensynssoner etter pbl § 12-6 :

- Sikringssone Frisikt (H140)
- Faresone Høyspentledning (H370)
- Sone med særlige hensyn Bevaring av kulturmiljø (H570_1 – H570_3)

2. Fellesbestemmelser

2.1 Parkering

Følgende krav til antall biloppstillingsplasser skal legges til grunn:

- Minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt for frittliggende eneboliger.
- Minimum 1 biloppstillingsplass på egen tomt for eneboliger i kjede/rekke.
- Minimum 1 biloppstillingsplass på egen tomt for for boenhet under 40 m² BRA..

Plassen foran egen garasje/carport kan medregnes i parkeringsdekningen.

Utendørs parkering som er nødvendig for å oppfylle kravet til parkeringsdekning medregnes i utnyttelsesgraden med 18 m² pr plass.

2.2 Forstøtningsmurer og fyllinger

Forstøtningsmurer skal ikke overstige 2,5 meter. Ved høydeforskjeller på mer enn 2,5 meter kan det anlegges jordskråning med maksimum helning 1:2 langs utsiden av muren slik at synlig høyde reduseres til 2,5 meter. Ved etablering av fyllinger med over 3 meters høyde skal terrenget avtrappes med sprang på maks 3 meters høyde.

Fyllinger skal jordkles med stedege masser og enten beplantes eller tilrettelegges for naturlig revegetering.

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen skal ha enhetlig takform og materialbruk i fasadene innenfor delområdene i tabellen under. I disse områdene kan flate tak kombineres med pulttak med helningsgrad maksimum 6 grader.

Bf1 og Bf17	Bf5 og -6	Bf11 og -12	Bk1 og -2	Bk5 og -6
Bf2, Bf3 og -8	Bf7 og -9	Bf13 og -14	Bk3 og -4	Bk7 og -8
Bf4	Bf10, -15 og -16			

Takterrasse med gesimshøyde inn 5 meter kan dekke hele det underliggende planet. Takterrasse med gesimshøyde over 5 meter kan ikke anlegges med mindre det på det samme planet er annen bebyggelse med bruksareal. Bebyggelsen skal dekke minst 30 og maks 70 % av underliggende plans grunnflate.

3.2 Avstandsbestemmelser

Frittliggende garasjer / carporter og boder med BYA på inntil 40 m² kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere tomtegrense enn 1,0 meter og minimum 4,0 meter fra regulert kjøreveg. Unntaket gjelder ikke for byggegrensen mot Elgveien.

Garasje/carport med åpningen mot offentlig eller felles vei, må plasseres minst 7,0 meter fra regulert kjøreveg.

Bygge- og anleggsområdene kan opparbeides ut til formålsgrense. Forstøtningsmurer kan plasseres i tomtegrensen.

Det kan ikke oppføres bebyggelse nærmere enn 5 meter fra nettstasjon.

3.3 Høydebestemmelser

Bolighus kan ha gesimshøyde på inntil 8 meter og mønehøyde på inntil 9 meter. Gesims som er trukket tilbake minimum 1,5 m fra ytre fasadeliv på minst 2 sider kan føres opp tilsvarende regulert mønehøyde. Høyde til takterrasses rekkverk eller parapet skal være minimum 1,5 meter under boligens høyeste gesims. Parapet kan ha høyde maks 0,2 m. Takterrasses rekkverk skal skille seg klart visuelt fra veggen under. Tilhørende garasjer/carporter og uthusbygninger kan ha gesims- og mønehøyde inntil 5 meter. Høyde til takterrasses rekkverk eller parapet skal være minimum 1,5 meter under boligens høyeste gesims.

3.4 Frittliggende småhusbebyggelse (Bf1 – Bf17)

Områdene avsatt til frittliggende småhusbebyggelse kan nyttes til eneboliger med tilhørende anlegg. Eneboligene kan i tillegg ha en ekstra boenhet på inntill 40 m²-BRA. Tillatt bebygd areal er 35%-BYA. Tillat bebygd areal gjelder for hver tomt. Boliger i Bf14a og Bf14c skal bygges med underetasje.

3.5 Konsentrert småhusbebyggelse (Bk1 – Bk8)

Områdene avsatt til konsentrert småhusbebyggelse kan nyttes til eneboliger i kjede/ rekke med tilhørende anlegg. Det kan bygges og fradeles inntil 6 boliger for hvert felt Bk1 – Bk8. Innen felt Bk3 og Bk4 tillates oppført 4- eller 6-mannsbolig. Tillatt bebygd areal er 50%-BYA. Boliger i Bk1 og Bk2 skal bygges med underetasje.

3.6 Nærmiljøanlegg (o_Na1)

Område o_Na1 er offentlig og skal tilrettelegges med gressplen for ballspill og skilek.

3.7 Nærlekeplasser (f_Ln1 - f_Ln2)

Nærlekeplass f_Ln1 og f_Ln2 skal inneholde sitteplass for barn og voksne, sandlekeplass med minimum 6 stk, hvorav mimimum 3 ulike typer utstyr (som huske, vippe, klatrestativ/-vegg og sklie) til småbarnslek og –aktivitet, samt minimum 6 stk, hvorav 3 ulike typer utstyr (som balanseutstyr, klatreutstyr mv.) til lek og aktivitet tilpasset aldersgruppen 5 – 13 år. Atkomst og minst 2 aktiviteter/apparater skal være universelt tilgjengelig.

Under lekeapparat som krever fallunderlag skal dette opparbeides med underlag som tillater trilling. Underlag på opparbeidet del av lekeplassen skal tilpasses aktivitetene og bestå av gummi, kunstgress, gress, asfalt eller sadde (hardpakket sand) eller en kombinasjon av disse. Der det benyttes kunstgress tillates ikke gummigranulat.

Nærlekeplass f_Ln1 er felles for boligene i felt Bf1-9 og Bk1-4. Nærlekeplass f_Ln2 er felles for boligene i felt Bf10-17 og Bk5-8.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veier

Innenfor o_SV2 og o_SV4 skal regulert veg opparbeides med 5,0 meter asfalt.

For o_SV2 skal kjørebanen avsettes til 3,0 meter bredde. Langs innvendig vegkant skal det etableres et asfaltert dekke for gående på min 1,85 meter som står i kontrast til fargen på kjørebanen. Mellom kjørebanen og areal for gående skal det etableres et langsgående og heltrukket romlefelt.

For o_SV4 skal kjørebanen avsettes til 3,0 meter bredde. Langs innvendig og utvendig vegkant skal asfalten males for å markere areal for gående på min 0,85 meter som står i kontrast til fargen på kjørebanen. Mellom kjørebanen og areal for gående skal det etableres et langsgående og heltrukket romlefelt.

Teknisk skap tillates plassert innenfor annen veggrunn i grense mot annet regulert hovedformål.

4.2 Avkjørsler

Siktkravene i avkjørsel til kommunal eller felles vei er 3 meter avstand til veikant adkomstvei x 20 meter i hver retning langs adkomstvei. Kravene til frisiktsonen gitt i bestemmelse 6.1 gjelder også for avkjørsler.

4.3 Gjesteparkering

Parkeringsplassene f_P1 er felles for boligene i felt Bf1-9 og Bk1-4.

Parkeringsplassene f_P2 er felles for boligene i felt Bf10-17 og Bk5-8.

4.4 Skjæringer og fyllinger

Skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende områder, selv om disse ikke er regulert til trafikkformål.

Arealet mellom veikant og eiendomsgrense kan tilsås.

4.5 Renovasjon (f_R1 – f_R4)

Renovasjonsløsninger skal etableres som nedgravde containere i tråd med forskrift om husholdningsavfall i Arendal kommune. Renovasjonsområdene skal også omfatte felles postkassestativer.

Renovasjonsanlegg f_R1 og f_R2 er felles for boligene i felt Bf1-9 og Bk1-4.

Renovasjonsanlegg f_R3 og f_R4 er felles for boligene i felt Bf10-15 og Bk5-8.

4.6 Nettstasjoner (EL1 – EL3)

Innenfor området tillates oppført nettstasjon. Oppføring av nettstasjon i EL2 må plasseres og utformes slik at den ikke er til hinder for naturlig avrenning (flom- og overvann).

4.7 VA-trase

Innenfor området tillates etablering av VA-trase for påkobling i Elgveien. Traseen skal utformes med selvfall slik at flom-/overvann ledes nordover til eksisternde grøft langs Elgveien.

5. Grønnstruktur

5.1 Friområder (o_Gf1 – o_Gf4)

Innenfor friområde o_Gf1 kan det opparbeides gapahuk og grillplass.

Det er ikke tillatt å benytte friområdene til brakkerigg, lagring eller anleggsvirksomhet.

5.2 Turdrag o_Gt1-3

Areal regulert til turdrag og tursti skal opparbeides som gruset sti-/gangforbindelse og tillates terrengbearbeidet inn mot tilstøtende bygge og anleggsområde/samferdselsanlegg. Terrenginngrep skal utføres skånsomt og opparbeides slik at arealene fremstår som grønne og naturtilpasset.

Innen turdrag o_Gt3 tillates opparbeidet tursti med VA-grøft.

Turdrag o_Gt_1 skal opparbeides med bassenger for fordrøyning av overvann med avrenning mot nord og sør.

6. Hensynssoner

6.1 Frisiktsoner (H140)

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

6.2 Angitt hensynsone bevaring av kulturmiljø (H570_1 - H570_3)

Eksisterende steingjerder skal bevares.

Den gamle ferdsselsveien gjennom «Dødens dal» skal bevares.

Det er ikke tillatt å gjøre inngrep innenfor hensynsone H570_1. Det er tillatt å legge på rullbar grus (grus av fin fraksjon) som toppdekke på gangbanen.

Innenfor hensynssone H570_2 tillates etablering av ledningsanlegg ned til Skaveløkka. Eksisterende trær skal søkes bevart. Stedlige masser skal ikke kjøres bort, men gjenbrukes i traséen.

6.3 Angitt faresone høyspent (H370_1)

Det må ikke iverksettes tiltak som hindrer tilgang til ledningsanlegget eller inngrep i terrenget som medfører at høyden til ledningsanlegget blir under forsvarlig høyde (avklares med ledningseier).’

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Igangsettingsstillatelse

Før det kan iverksettes arbeider innen felt Bf7 skal gapahuk være reetablert innen felt o_Gf1.

Før det kan gis tillatelse til oppføring av ny bolig innen felt Bk5, Bk6, Bf1, Bf4, Bf5, Bf6 og Bf10 skal turdrag o_Gt1 og o_Gt3 være etablert.

Før det kan gis tillatelse til oppføring av ny bolig innen felt Bf10-17 eller Bk5-8 skal stiforbindelse fra lekeplass f_Ln2 vestover til eksisterende gang- og sykkelvei til Skaveløkka, være etablert.

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor Bf14 skal høyspentledning være innmålt.

7.2 Brukstillatelse

Oppmerking av gangbanen over bensinstasjonsområdet på Færvik, og oppstramming av avkjørselen ved fotgjengerfeltet over fv 409, må være gjennomført før det kan gis brukstillatelse til ny bolig innenfor planområdet.

Før bolig innen planområdet kan tas i bruk skal tilhørende lekeplasser, felles renovasjon og parkering, samt fortau frem til eksisterende gang- og sykkelvei til Skaveløkka, være opparbeidet.

Før bolig innen i felt Bf10 - Bf15 eller Bk5 - Bk8 kan tas i bruk skal nærmiljøanlegg o_Na1 være opparbeidet.

Før bolig i felt Bf7, Bf8 eller Bf9 kan tas i bruk skal adkomstvei f_Sv5 være ferdigstilt.

Før bolig i felt Bf4-6 og Bk1-4 kan tas i bruk skal stiforbindelse fra adkomstvei o_Sv2 i sør og ned til eksisterende sti/turvei i Dødens dal (H570) være etablert.

Arendal, 29.10.2020

Nina Blomberg-Carlsen
saksbehandler

For matrikkelenhet:			
Kommune:	4203 - ARENDAL	Utskriftsdato/klokkeslett:	09.03.2023 kl. 11:13
Gårdsnummer:	213	Produsert av:	Ellen Magnussen - 0906 Arendal
Bruksnummer:	226		

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	01.09.2021
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 213 / 226	400 m2

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		916689713	TYBAKKTOPPEN AS		Postboks 3 4801 ARENDAL	1 / 1

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	6479663	489880		400 m2		

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
Annen referanse						
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.08.2021	Tinglyst		01.09.2021	SabeHame	01.09.2021
Oppmålingsforretning	21/12013	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	4203 - 213/165		-400	
		Mottaker	4203 - 213/226		400	

Landmålnummer	Navn
	HAMED SABER ABUBAKER

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
Annen referanse						
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	01.04.2022				SabeHame	05.05.2022
Oppmålingsforretning	21/12013	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	4203 - 213/165		-400	
		Mottaker	4203 - 213/226		400	

Landmålnummer	Navn
	HAMED SABER ABUBAKER

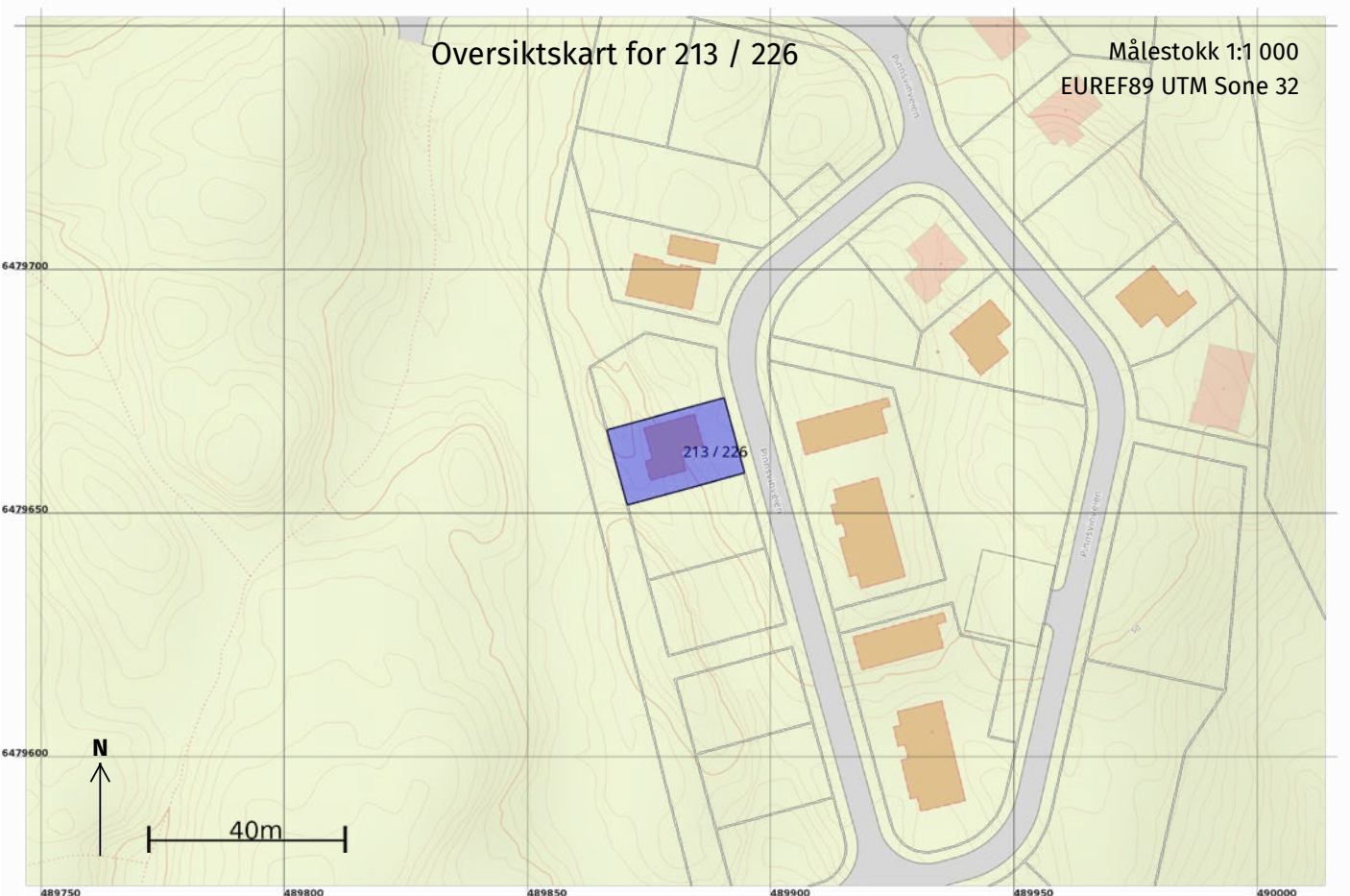
Forretninger der matrikkelenheten er berørt						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
Annen referanse						

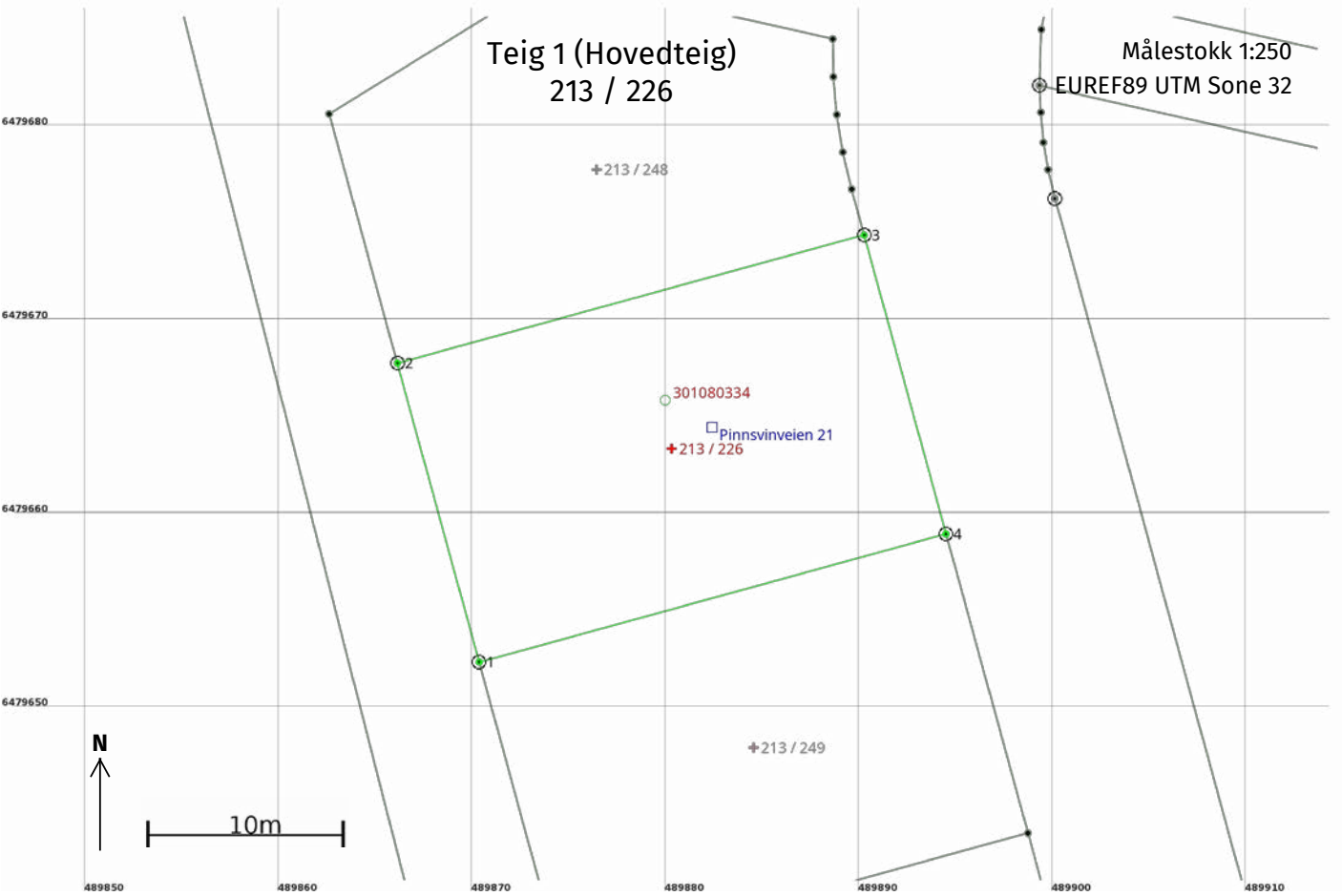
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	13.10.2022	Tinglyst	14.10.2022	SabeHame 14.10.2022
Oppmålingsforretning	21/12013	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	4203 - 213/165	-18 608,8
		Mottaker	4203 - 213/259	18 608,8
		Berørt	4203 - 211/1	0
		Berørt	4203 - 213/204	0
		Berørt	4203 - 213/221	0
		Berørt	4203 - 213/223	0
		Berørt	4203 - 213/224	0
		Berørt	4203 - 213/225	0
		Berørt	4203 - 213/226	0
		Berørt	4203 - 213/227	0
		Berørt	4203 - 213/228	0
		Berørt	4203 - 213/229	0
		Berørt	4203 - 213/230	0
		Berørt	4203 - 213/231	0
		Berørt	4203 - 213/233	0
		Berørt	4203 - 213/234	0
		Berørt	4203 - 213/235	0
		Berørt	4203 - 213/236	0
		Berørt	4203 - 213/237	0
		Berørt	4203 - 213/238	0
		Berørt	4203 - 213/239	0
		Berørt	4203 - 213/242	0
		Berørt	4203 - 213/243	0
		Berørt	4203 - 213/244	0
		Berørt	4203 - 213/245	0
		Berørt	4203 - 213/246	0
		Berørt	4203 - 213/247	0
		Berørt	4203 - 213/248	0
		Berørt	4203 - 213/249	0
		Berørt	4203 - 213/250	0
		Berørt	4203 - 213/251	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	4203 - 213/252	0
		Berørt	4203 - 213/253	0
		Berørt	4203 - 213/254	0
		Berørt	4203 - 213/255	0
		Berørt	4203 - 213/256	0
		Berørt	4203 - 213/257	0
		Berørt	4203 - 213/258	0
		Berørt	4203 - 215/13	0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	16.05.2022	Tinglyst	15.06.2022	SabeHame 15.06.2022
Oppmålingsforretning	21/12013	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	4203 - 213/165	-400
		Mottaker	4203 - 213/249	400
		Berørt	4203 - 213/226	0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	16.05.2022	Tinglyst	15.06.2022	SabeHame 15.06.2022
Oppmålingsforretning	21/12013	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	4203 - 213/165	-369
		Mottaker	4203 - 213/248	369
		Berørt	4203 - 213/226	0

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Pinnsvinveien	23269	21		Grunnkrets: 2106 Tybakken-Gjerrestad	
					Stemmekrets: 5 Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn: 05070201 Tromøy	
			6479665	489882	Postnr.område: 4818 FÆRVIK	
					Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten										
Bygningsnr: 301 080 334		Bebygd areal: 112		Ant. boliger: 1		Datoer				
Løpenr:		Bruksareal bolig: 177		Ant. etasjer: 3		Rammetillatelse:				
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet: 0		Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk		Igangsettingstillatelse: 04.07.2022				
Nord: 6479666 Øst: 489880		Bruksareal totalt: 177		Avløp: Offentlig kloakk		Tatt i bruk:				
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig: 195		Har heis: Nei		Midlertidig brukstillatelse:				
Bygningstype: Enebolig		Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest: 21.02.2023						
Næringsgruppe: Bolig		Bruttoareal totalt: 195								
Bygningsstatus: Ferdigattest		Alternativt areal: 27								
Energikilder: Elektrisitet		Alternativt areal 2: 0								
Biobrensel										
Oppvarming: Elektrisk										
Annen oppvarming										
Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H03	0	21	0	21	23	0	23	0	0	
H02	0	64	0	64	71	0	71	0	0	
H01	1	92	0	92	101	0	101	27	0	
Bruksenheter										
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC	Matrikkelenhet
23269 Pinnsvinveien 21		H0101		Bolig		177	6	Kjøkken	2 2	213/226
Kontaktpersoner										
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn			Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver	916689713	TYBAKKTOPPEN AS				Postboks 3				
						4801 ARENDAL				





Areal og koordinater

Areal: 400

Representasjonspunkt:

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

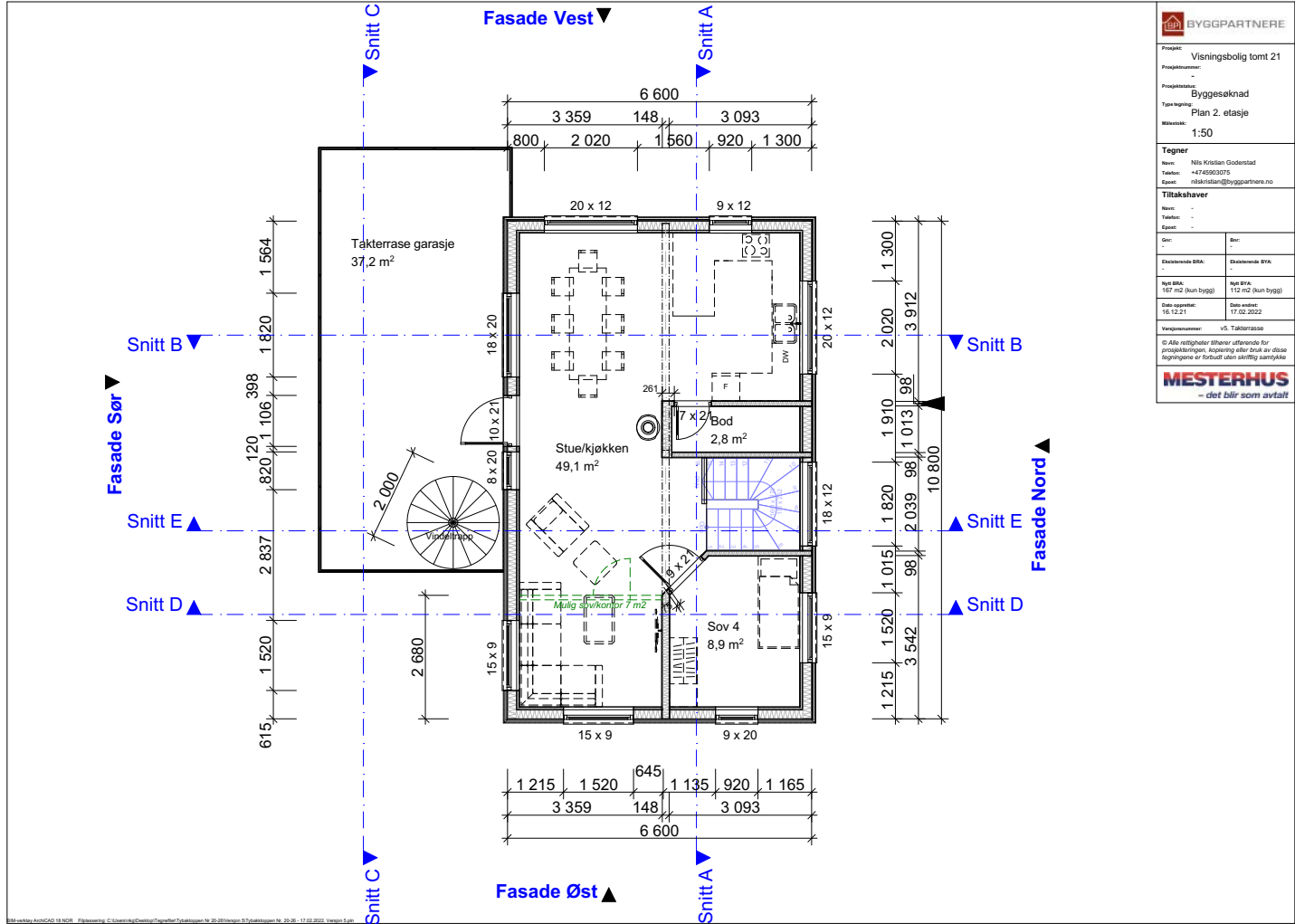
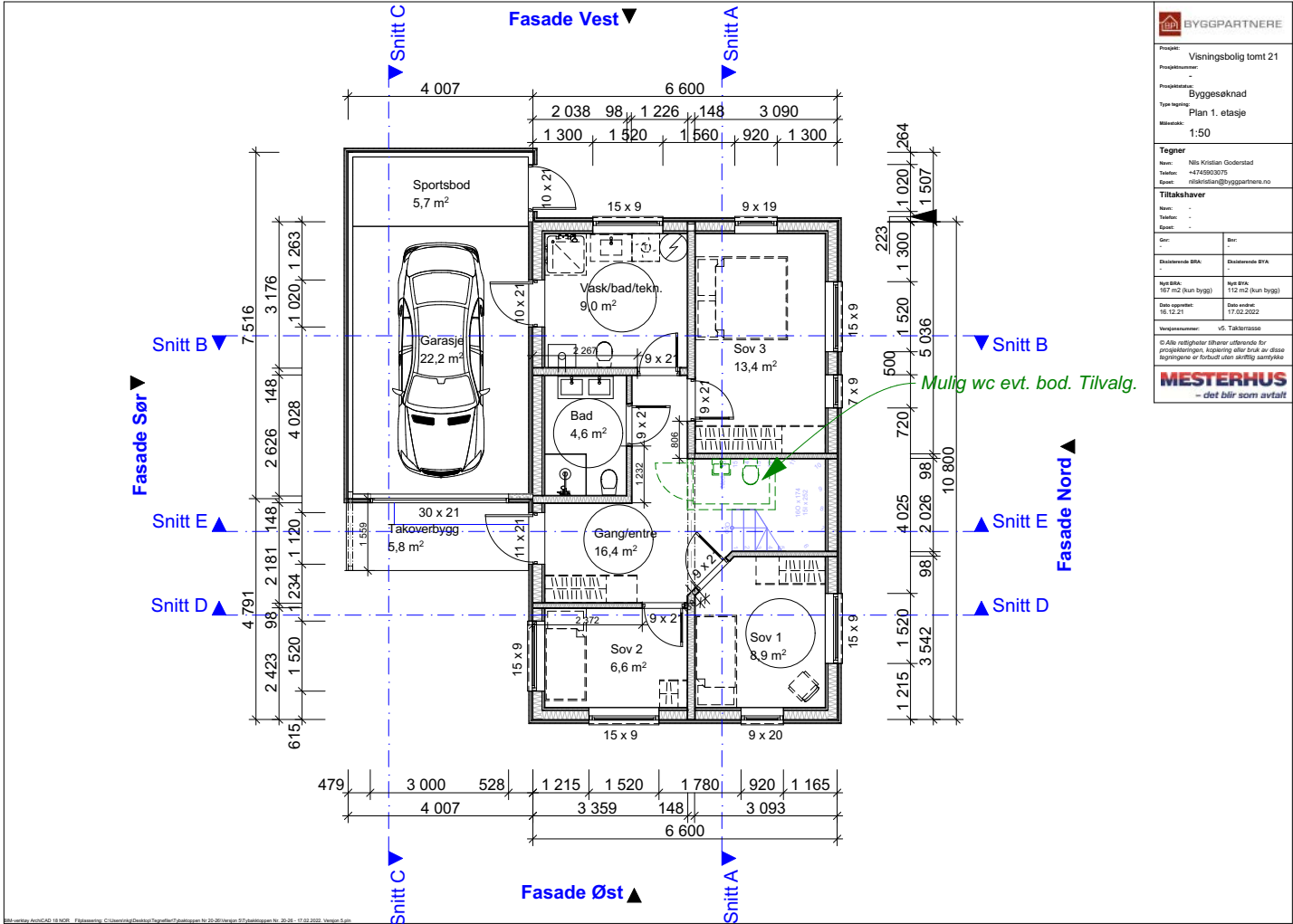
Nord: 6479663

Øst: 489880

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479652,48	489870,38	Jordfast stein 16,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6479667,91	489866,15	Jord 25,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6479674,52	489890,26	Jord 16,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6479659,09	489894,49	Jord 25,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	





ARENDALE KOMMUNE
Byggesak (S)

KVA BYGGTJENESTER AS
c/o Øystein Aslaksen Kirkeveien 20B
4816 KOLBJØRNSVIK

Dato: 21.02.2023
Vår ref: 22/9369-11
Deres ref:
Saksbeh.: Thomas Flaten Opsahl

Kontaktperson

Ferdigattest- 213/226 - Pinnsvinveien 23 - Enebolig med garasje - Tybakktoppen AS

Tiltakssted: Eiendommen 213/226/0/0 har ikke adresse.

Tiltakshaver: TYBAKKTOPPEN AS, Postboks 3, 4801 ARENDAL
Ansvarlig søker: KVA BYGGJENESTER AS

Tiltak: Enebolig med garasje

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1600. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 20.02.2023.

Ansvarlig søker har bekreftet 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.

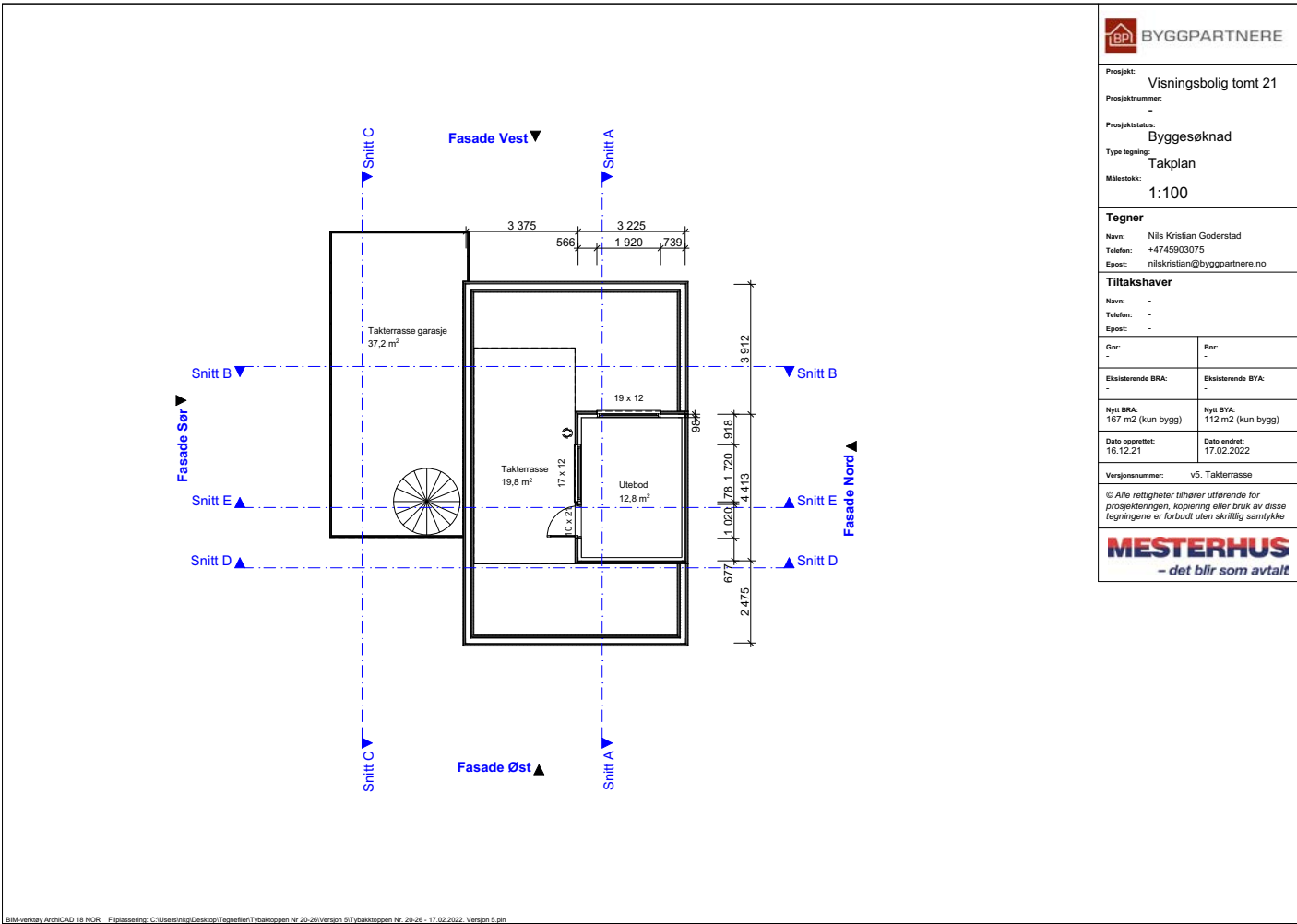
Nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse foreligger og det kan etter dette utstedes ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1, jf. pbl § 21-10.

Med vennlig hilsen

Thomas Flaten Opsahl
Rådgiver

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



BIM-verkøy ArchCAD 18 NOR - Filloasset: C:\Users\rluke\Desktop\Tegninger\Tybakktoppen Nr. 20-26 - 17.02.2022 - Versjon 5.plt



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Pinnsvinveien 21
4818 FÆRVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

Oppdragsnummer: 1409230017

Telefon: 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 15.03.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre